

Modification du PLU n°2

Dossier d'approbation

30 janvier 2023

4. Règlement

Plan Local d'Urbanisme de CHÂTILLON-SUR-CHALARONNE

Vu pour être annexé à notre délibération en date du 30 janvier 2023.	PLU approuvé le : 20.03.2012 Modification n°1 approuvée le : 18.03.2013 Modification simplifiée n°1 approuvée le : 16.06.2014 Modification simplifiée n°2 approuvée le : 21.03.2016 Modification n°2 approuvée le : 30.01.2023	Pour copie conforme
--	--	---------------------

LE MAIRE :
Patrick MATHIAS
Maire
01400 CHÂTILLON sur CHALARONNE



BERTHET LIOGIER CAULFUTY

41, boulevard Voltaire – 01000 Bourg-en-Bresse

Tel : 04.74.21.99.80 – Fax : 04.74.21.87.58 - Email : blc.contact@blc-ge.com

SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>3</u>
<u>TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u>	<u>17</u>
ZONE UA	18
ZONE UB	28
ZONE UL	40
ZONE UX	48
<u>TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER.....</u>	<u>57</u>
ZONE 2AU	58
ZONE 1AU	61
ZONE AUL	72
ZONE AUXa	81
<u>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	<u>89</u>
ZONE A	90
<u>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</u>	<u>100</u>
ZONE N	101

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux prescriptions de l'article R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

Le présent **Titre I** est composé de deux parties :

- le **Sous-Titre I**, relatif aux dispositions générales d'ordre administratif et réglementaire,
- le **Sous-Titre II**, relatif aux dispositions générales d'ordre technique.

SOUS-TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES ADMINISTRATIVES ET RÉGLEMENTAIRES

Article DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de **CHATILLON-SUR-CHALARONNE**.

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

Article DG 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES LÉGISLATIONS

a) Sont et demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme

. R.111.2. Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

. R.111.3.2 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions de nature à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

. R.111.4. Constructions dont l'accès est dangereux pour la sécurité.

. L. 332.1 et suivants - L.332.6 et suivants

Participations des constructeurs et des lotisseurs aux équipements nécessaires et subordonnés à l'implantation de constructions.

. R.111.14.2 Délivrance du permis de construire dans le respect des préoccupations d'environnement.

. R.111.15 Directives Nationales d'Aménagement.

. R.111.21 Refus ou prescriptions spéciales pour les constructions 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.

. L.111.1.4 En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du Code de la voirie routière.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le Plan Local d'Urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Restent également applicables, nonobstant les dispositions de ce Plan Local d'Urbanisme, les articles L.111.7 et suivants, R.111.26.2, L.111.9, L.123.6, L.123.17, R.123.13, L.111.10, L.312-2 qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour des travaux de construction, installations ou opérations :

1. Susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux :

- soit l'exécution de travaux publics dès que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité administrative et que les terrains affectés à ce projet ont été délimités (article L.111.10).

- soit l'exécution du futur plan, lorsque la révision du Plan Local d'Urbanisme a été ordonnée par l'autorité administrative (article L.123.14).

2. A réaliser sur des terrains devant être compris dans une opération à déclarer d'utilité publique et ce, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (article L.111.9).

3. Ayant pour effet de modifier l'état des immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits "secteurs sauvegardés" et ce pendant la période comprise entre la délimitation du secteur et l'intervention de l'acte rendant public le plan de sauvegarde et de mise en valeur (article L.313.2).

b) Prévalent sur le P.L.U.

- Les directives de protection et de mise en valeur des paysages :

Loi n° 93.24 du 8 Janvier 1993 reprise aux articles L.123.1-2° et 1-7°, L.442.2 du Code de l'Urbanisme

- Les servitudes d'utilité publique.

Elles affectent l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur un document graphique (plan des servitudes d'utilité publique) et récapitulées dans une liste de servitudes. Ces deux documents (plan et liste) sont annexés au P.L.U..

- Les installations classées et les carrières

Sans préjuger des autorisations à recueillir, les dispositions particulières plus contraignantes susceptibles d'être imposées, au titre d'une législation particulière, existante ou à venir, et notamment de celle relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, et aux autorisations d'exploitation de carrières.

- Les découvertes de vestiges archéologiques

L'ensemble du territoire communal est susceptible de livrer des vestiges ou objets archéologiques : à l'occasion de tous travaux, toute découverte de quelque ordre quelle soit (structure, objet, vestige, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie Rhône-Alpes (Le Grenier d'Abondance, 6, quai St-Vincent 69283 LYON CEDEX 01), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Les dispositions de l'article 1er du décret n° 86-192 du 5 Février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes. Tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal (loi de 1941 réglementant en particulier les découvertes fortuites et la protection des vestiges archéologiques découverts fortuitement).

- La réception des émissions télévisées

L'article 72 de la loi du 31 Décembre 1976 sur l'urbanisme complétée par la circulaire ministérielle 77/508 du 30 Novembre 1977 sur la gêne apportée à la réception à la télévision pour les immeubles de grande hauteur ainsi que la circulaire du 20 Janvier 1977, modifiée par la circulaire du 29 Novembre 1983 de Monsieur le Premier Ministre sur la desserte en télévision, stipulent que les conditions normales de réception des émissions télévisées doivent être établies ou préservées dans toutes les zones concernées par un projet de construction ou dans son voisinage.

- Les constructions au voisinage des lignes EDF

La loi du 15 Juin 1906 et le décret n° 67-886 du 6 Octobre 1987 établissent une équivalence entre l'arrêté de mise en servitudes légales et les servitudes instituées par convention. La circulaire DAFU 65-56 du 27/11/65 précise dans son deuxième paragraphe :

"Des mesures concernant l'implantation et le volume des constructions doivent être prises dans l'intérêt des constructeurs eux-mêmes et pour leur propre sécurité". Il y a donc lieu de consulter EDF lors de la demande de permis de construire pour toute construction située :

- . à moins de 25 m d'une ligne 63 KV
- . à moins de 50 m d'un ouvrage 150 ou 225 KV
- . à moins de 60 m d'un ouvrage de 400 KV.

- Les constructions au voisinage des lacs, cours d'eau et plan d'eau

Sur tout le territoire de la Commune, des espaces libres de toute construction sont réservés de part et d'autre des lacs, plans d'eau et cours d'eau. Ces espaces ne pourront être inférieurs à 3,25 m de largeur.

Ils ne pourront être clos que par des clôtures légères : barbelés, grillages, etc... sauf en bordure des lacs, plans d'eau et cours d'eau domaniaux, où le passage doit être laissé entièrement libre (loi 64-409 du 29 Mai 1965).

- Les constructions destinées au logement, les établissements de soins, de repos ou d'enseignement, exposées au bruit de l'espace extérieur.

Dans ces bâtiments, et afin d'apporter un degré supplémentaire dans la protection acoustique des occupants des logements exposés aux bruits des transports aériens et terrestres, les pièces principales et cuisines soumises à ces bruits doivent présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 Octobre 1978, dans une bande de 200 mètres de part et d'autre de la plateforme de la route. L'opportunité d'une prescription d'isolement sera examinée sur les bases de la réglementation en vigueur.

c) Demeurent notamment applicables, nonobstant les dispositions du présent P.L.U., et dans leur domaine de compétence spécifique, les réglementations particulières suivantes :

- Le Code de Santé Publique
- Le Code Civil
- Le Code de la Construction et de l'Habitation
- Le Code de la Voirie Routière
- Le Code des Communes
- Le Code Forestier
- Le Règlement Sanitaire Départemental
- Le Code Minier.
- La réglementation sur l'archéologie préventive (loi du 1^{er} août 2003 et son décret d'application du 16 janvier 2004)
- Les autres législations et réglementations en vigueur.

d) Compatibilité des règles de lotissement et de celles du Plan Local d'Urbanisme

Application des articles L.315.1 et suivants et R.315.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Article DG 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines et en zones naturelles, auxquelles s'appliquent les présentes "Dispositions Générales", ainsi que les dispositions particulières suivantes :

- les différents chapitres du Titre II pour les **zones urbaines : UA - UB – UX - UL** (articles L.123.2 – R. 123-4 - R.123.5)
- les différents chapitres du Titre III pour les **zones à urbaniser à court terme : 1AU – AUxa – AUL ; et zones à urbaniser à long terme : 2AU – 2AUX** (articles L.123.1 – R.123.4 – R.123.6).
- les différents chapitres du Titre IV pour les **zones agricoles A** (articles R.123.4 et R.123.7)
- les différents chapitres du Titre V pour les **zones naturelles et forestières N** (articles L.123.1 - L.123.4 - R.123.4 - R.123.8)
- et les **zones à protéger** en raison de la qualité de leurs paysages (article L.123.4).

Article DG 4 - ADAPTATIONS MINEURES

a) Selon l'Article L.123.1 du Code de l'Urbanisme

"Les règles et servitudes définies par le Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes"...

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

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

Article DG 5 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

La reconstruction sur un même terrain et pour un bâtiment de même destination, de bâtiments sinistrés ne respectant pas le règlement du P.L.U., est autorisée dans la limite de la surface de plancher antérieure et à la condition que la construction soit faite dans les deux ans suivant la date du sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve (attestation de sinistre, d'assurance, etc...) (article L.111.3). Ce délai de deux ans pourra éventuellement être prolongé en cas de procédure contentieuse justifiée.

Des conditions spéciales peuvent être imposées si le terrain est exposé à un risque (inondation, érosion, affaissement, éboulement) (article R.111.3).

Le permis de construire peut être refusé si la construction est susceptible d'être exposée à des nuisances graves et notamment au bruit, ou si la construction est susceptible de compromettre la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article DG 6 - RAPPEL DE PROCÉDURES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES A CERTAINES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation (articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Dans les espaces boisés classés :

- . les demandes de défrichement sont irrecevables
- . les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

- Dans les espaces boisés non classés, les défrichements sont soumis à autorisation exceptés pour les bois énumérés à l'article L.311.2 du Code Forestier.

- Le stationnement de caravanes pendant plus de trois mois par an (consécutifs ou non) est subordonné à l'obtention d'une autorisation (article R.443.4 du Code de l'Urbanisme).

- Dans le périmètre de protection des monuments historiques, les démolitions sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et au permis de démolir.

Article DG 7 - DÉFINITIONS DE BASE

- COUPE ET ABATTAGE D'ARBRES

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- . coupes rases suivies de régénération
- . substitutions d'essences forestières.

- DÉFRICHEMENT

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

- ÉLÉMENT DE PAYSAGE

*** Article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme**

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

- **LE PERMIS de DEMOLIR** au titre de l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme s'applique pour les éléments bâtis repérés au plan de zonage au titre de l'article L .123.1 alinéa 7.

- ANNEXE

Il s'agit de constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel...).

- EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante (notion de contiguïté) ; le lien est assuré par une porte de communication ou par un lien physique comme une piscine, une terrasse).

- EMPLACEMENT RÉSERVÉ

*** Articles L.123.1.8° et R.123.11 d) du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire, d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, peut dès que le P.L.U. est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande de propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

*** Article R.123.32 du Code de l'Urbanisme**

Les terrains bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un P.L.U., sont inconstructibles, sauf à obtenir un permis pour une construction à caractère précaire (article L.423.1)

*** Article R.123.10 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme**

Les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à une collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

- ALIGNEMENT

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées (art. L.111.1 et L.111.2 du Code de la Voirie Routière).

- EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme :

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. »

- COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.)

Le Coefficient d'Emprise au Sol est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

- HAUTEUR

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point proche de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux mêmes points.

$$H \leq D$$

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

- SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction est définie par l'article R.111-22 du code de l'urbanisme. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON.

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

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

Article DG 8 – MARGES DE REcul

Marges de recul applicables au-delà des portes d'agglomération :

Marge de recul par rapport		
Numéro	Habitations	Autres (bâtiments agricoles, à vocation économique, annexes ...)
RD936 (hors L.111-1-4)	35m de l'axe	35m de l'axe
RD17	12m de l'alignement	12m de l'alignement
RD7	5m de l'alignement	5m de l'alignement
RD2	5m de l'alignement	5m de l'alignement
RD82	5m de l'alignement	5m de l'alignement

Ces marges de recul, dont les valeurs sont un minimum à respecter, seront également applicables dans les zones constructibles et les zones à urbaniser au-delà des portes d'agglomération et en bordure d'une route départementale.

Article DG 10 - OBLIGATIONS SPÉCIFIQUES AU RÉSEAU TÉLÉPHONIQUE

Les réseaux de télécommunications sont mis à la charge du constructeur, de l'aménageur ou du lotisseur à l'intérieur des zones urbanisées ou à urbaniser, ainsi que le précâblage des immeubles bâtis à usage collectif, groupés ou non groupés (article L.332.15 du Code de l'Urbanisme).

Dans les ensembles pavillonnaires (permis groupés ou lotissements) les aménageurs sont tenus de réaliser à leur charge, les ouvrages de télécommunications en souterrain, entre les constructions et le point de raccordement avec le réseau existant. Les ouvrages de télécommunication devront être réalisés en conformité avec les documents officiels qui sont en vigueur à FRANCE TÉLÉCOM à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

Article DG 11 - RAPPEL DES DISPOSITIONS A APPLIQUER EN MATIÈRE DE PROTECTION INCENDIE

La Commune doit fournir au service de la Protection Civile un plan topographique au 1/10 000e avec :

- . relevé des points d'eau
- . rivières et canaux
- . mares et étangs
- . citernes et leur contenance
- . réservoirs de distribution d'eau

Il est souhaitable que les canalisations d'eau potable desservant les industries, les groupes d'habitation, les établissements recevant du public, aient un diamètre interne égal ou supérieur à 100mm, afin que les poteaux d'incendie de 100mm (NGF GI - 213°) implantés soient alimentés correctement.

Article DG 12 - RÈGLES D'IMPLANTATION POUR LES LIGNES DE TRANSPORT D'ÉLECTRICITÉ

Les règles d'implantation et de prospect ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « H. T. B. » (supérieures à 50 kv) figurant aux plans de servitudes

Article DG 13 - PRISE EN COMPTE DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

La loi du 27 septembre 1941 relative à la réglementation des fouilles archéologiques, la loi du 17 janvier 2001 modifiée le 1^{er} août 2003 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application du 16 janvier 2004 sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal.

Les projets relatifs à des opérations d'urbanisme et d'aménagement du territoire, situés dans un périmètre de site archéologique, notamment pour les ZAC et les lotissements, doivent être transmis à la Direction Régionale des Affaires Culturelles pour avis.

Article DG 14 - ISOLEMENT ACOUSTIQUE

En application de la loi sur le bruit du 31 décembre 1992 des articles L.571-10 et articles R.571-32 à R.571-43 du code de l'environnement, sont, concernées par le classement des infrastructures de transport terrestre, la R.D. 936, la R.D. 7 et la R.D.2, par arrêté préfectoral en date du 9 septembre 2016.

La représentation graphique est reportée sur le plan du Classement Sonore des Infrastructures de Transport Terrestre ci-joint au PLU, et sur le plan de zonage du PLU.

Article DG 15 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE D'INONDATION

Les autorisations d'occupations du sol doivent prendre en compte le périmètre des zones submersibles de la Chalaronne définies par une trame spécifique au plan de zonage.

En l'absence d'un Plan de Prévention des Risques Naturels et Prévisibles d'Inondations opposable au tiers, toute construction ou installation doit respecter l'avis et les préconisations des services hydrauliques de l'Etat sur les abords des cours d'eau où le risque inondation est reconnu.

Dans les secteurs inondables, les constructions doivent respecter les décrets 93-742, relatif aux déclarations et autorisations au titre de la loi sur l'eau si elles soustraient plus de 400m³ à l'expansion des crues (rubrique 25.4 du décret 93-743).

Article DG 16 – ELEMENTS DU PAYSAGE

Article L.123.1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

Les éléments végétaux localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7° ainsi que les espaces boisés classés soumis aux dispositions des articles L 130.61 à L 130.6 doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Les constructions réalisées sur les unités foncières concernées par la protection doivent être conçues pour garantir la préservation de ces éléments paysagers.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Zone de type urbain dense dont les constructions sont édifiées en règle générale à l'alignement des voies et en ordre continu. Elle est à la fois dense et remplit une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics).

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- . les constructions à usage agricole ou forestier (extension et nouvelles constructions)
- . les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UA2
- . les constructions à usage des activités industrielles ou nuisantes
- . les terrains de caravanes, de camping car et les mobiles homes
- . les terrains de camping, parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- . le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- . les dépôts de véhicules hors d'usage
- . tout dépôt de matériaux
- . les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- . les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UA2
- . le changement de destination à vocation de l'habitat, de garage ou d'entrepôt, des locaux à usage commercial situés au rez-de-chaussée n'est pas autorisé rue Pasteur, rue Bouillet, rue Baudin, Place des Halles, Place de l'Eglise, Place de la République, rue Gambetta, rue Philibert Collet, rue Carnot, rue Victor Hugo et Avenue Clément Désormes, sous réserves des conditions exposées à l'article 2.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

1- L'autorisation de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le tènement concerné par cette autorisation.

2- Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'activités, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ainsi que les modifications ou extensions des bâtiments existants y compris des installations classées existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat et les commerces demeurent l'affectation principale.

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc...).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 ne sont pas applicables.

Dans le secteur de protection des commerces :

- dans le cas de l'aménagement ou de la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou d'un groupe de bâtiments existant comprenant un local commercial en rez-de-chaussée, le bâtiment après aménagement devra proposer un local commercial de surface au minimum équivalente à la surface existante avant démolition ou réaménagement et située en rez-de-chaussée du bâtiment. »
- dans le cas du transfert d'un local commercial situé en rez de chaussée à l'intérieur du périmètre de sauvegarde du commerce créant un nouveau local commercial en rez de chaussée au moins équivalent à celui existant avant transfert, le changement de destination est autorisé pour le local d'origine. »
- dans le cas où un local commercial en rez de chaussée est restée inutilisé pendant trois ans, le changement de destination peut être autorisé. »

Par ailleurs, dans les secteurs de risques d'inondation apparaissant sur les plans de zonage, toute construction devra prendre en compte ce risque et mettre en œuvre les dispositions nécessaires.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 - Accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

Toute unité foncière ne peut pas présenter plus de 2 accès charretiers sur une voie publique.

En cas de façade sur plusieurs voies publiques, les accès les plus dangereux pourront être interdits.

Les accès doivent respecter l'écoulement des eaux de la voie publique.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

2 - Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale.

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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 UA 4 - RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis des réseaux publics devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 – Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues et conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Toutes constructions à usage d'habitation ou d'activité et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être collectées et évacuées selon les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au document d'urbanisme.

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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée ne seront en aucun cas rejetées au réseau d'assainissement. Sur les secteurs dépourvus d'infrastructures de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à l'échelle de la parcelle.

Au-delà du traitement des eaux pluviales du projet lui-même, il est demandé dans le cadre d'un projet visant à étendre les emprises bâties ou imperméables d'une propriété une régularisation de la gestion des eaux pluviales des emprises bâties ou imperméabilisées existantes, si les eaux pluviales de ces emprises bâties ou imperméabilisées existantes sont raccordées à l'assainissement ou rejetées dans un secteur présentant des dysfonctionnements en lien avec la gestion des eaux pluviales.

3 – Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles TV à construire ou à rénover sont à enterrer et ne doivent pas apparaître en façade

4 – Eclairage des voies

Les voies de desserte privée destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la Commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UA 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En règle générale, les constructions, sauf annexes et garages, doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques ou la limite des voies et emprises privées, existantes, à modifier ou à créer.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

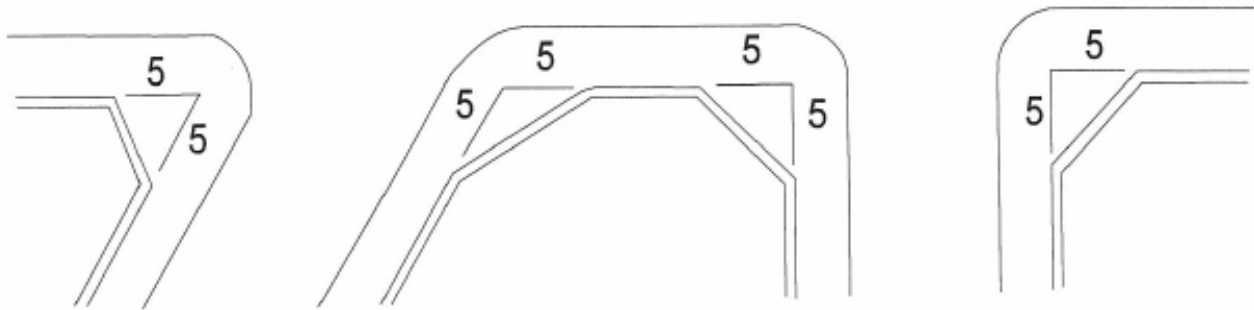
- pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès

- pour l'extension d'annexes desservant l'habitation lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.
- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des emprises publiques.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être exigé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La dimension de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants. Elles doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives.
- soit en retrait, à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points $HI/2$ sans être inférieure à 3 mètres.

L'ordre continu des constructions peut être obtenu partiellement par des éléments de jonction entre les constructions existantes ou projetées (clôtures pleines, constructions annexes).

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- pour l'extension d'annexes desservant l'habitation lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.
- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,

- à garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions devra être en harmonie avec les constructions voisines.

La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée, sous réserve que le projet ne compromette pas le caractère ou la mise en valeur du site (protégé ou non).

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'architecture des constructions à usage d'habitations, commerces, services, bureaux et de leurs dépendances doit satisfaire aux prescriptions suivantes.

1) Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

2) Couvertures

La réfection à l'identique des toitures existantes peut être imposée par l'autorité compétente.

Sont interdites :

Les toitures terrasses sauf lorsqu'elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture.

- Pente

Les bâtiments à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, compris entre 35% et 45% de pente.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit, de type chiens assis et les frontons sont interdits.

Les lucarnes traditionnelles en charpente à 2 ou 3 pans sont autorisés sous réserve que leur dimension, proportions et matériaux soient étudiés pour s'harmoniser parfaitement avec les caractéristiques

- Matériaux

Les couvertures seront en tuiles creuses de réemploi, à dominante rouge, ou de tuiles romanes de teinte naturelle rouge nuancé, sauf pour les vérandas.

La rénovation à l'identique des toitures existantes composées d'autres matériaux ou teintes, est autorisée, avec réemploi des matériaux existants, ou non.

Une couverture en tuiles creuses anciennes pourra être exigée dans le cas de bâtiments anciens présentant un caractère architectural affirmé ou en raison de conditions de visibilité particulière de leur toiture dans le paysage du centre-ancien.

Les éléments de zinguerie devront être les plus discrets possible (longs couloirs de zinc en noue, bandeaux de rives, raccords biais exclus).

L'utilisation d'éléments métalliques réfléchissants, ou de PVC en étanchéité, couverture, cheminée ou autres installations techniques est exclue.

Les châssis de toiture pourront être autorisés, mais en nombre limité, d'une surface vitrée inférieure à 1 mètre carré, placés de façon à ne pas perturber les vues hautes sur les toitures du centre ancien.

- Divers

Débords des forêts : 0,40m minimum

- Vérandas

Ces règles de pente et de matériaux ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas couvertes en produits verriers.

3) Traitements des façades

- Restauration

Immeuble de caractère

Dans le cadre de la restauration de tout ou partie d'un immeuble et lorsque des traces lisibles de l'état antérieur demeurent, la restitution de dispositions architecturales anciennes pourra être demandée.

Immeuble ancien intéressant

Enduit réalisé au mortier de chaux grasse coloré par un sable beige ocré, taloché ou légèrement raclé à la truelle (l'enduit vient affleurer progressivement la surface des pierres de taille ou des briques laissées apparentes le cas échéant.)

Dans le cas d'un mur en maçonnerie de briques (ou plus rarement de pierres) assez régulières pour rester apparente, les joints seront pleins au mortier de chaux grasse coloré par le sable beige ocré raclé à fleur du parement.

Immeuble sans caractère particulier

Peinture ou enduit à grains fins (au mortier de chaux grasse coloré par le sable beige ocré raclé à fleur du parement) en ayant soin d'encadrer les percements d'un bandeau continu peint en blanc cassé de 18cm environ de largeur. Même teinte pour la mouluration de la façade, s'il y a lieu (bandeaux, corniches ...).

- Constructions neuves

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses... est interdit pour les façades. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Enduit à grains fins, qu'il est possible de peindre.

Les couleurs et les teintes des façades et des menuiseries doivent respecter les prescriptions de la Commune.

Les bardages bois (teintes châtaigniers, chênes) sont autorisés.

4) Percements - Menuiseries extérieures

Les compteurs seront totalement dissimulés (intérieur ou au sol), ou en cas d'impossibilité, intégrés de façon discrète à la façade dans un coffret prévu à cet effet, et fermé d'un portillon, dont l'emplacement sera étudié en rapport avec la composition de la façade. Ce portillon sera traité comme une menuiserie extérieure.

- Restauration

Respecter la composition des façades

Conserver autant que possible les encadrements anciens en pierre

Nouveaux percements : respecter les proportions des baies existantes (généralement verticales de proportion 2/3) avec menuiseries de fenêtres copiées sur le modèle traditionnel à 2 vantaux de 3 carreaux carrés, séparés par des petits bois extérieurs. Les profils extérieurs doivent être les plus proches possibles des profils anciens à mastic.

Certaines baies peuvent être carrées, avec menuiseries à 4 carreaux également carrés.

Proscrire les baies allongées horizontalement, ainsi que les menuiseries à 3 grands carreaux.

- Constructions neuves

Les percements des constructions neuves doivent respecter les caractéristiques du bâti alentour et s'inspirer des principes édictés pour les restaurations. Des adaptations peuvent être faites en fonction de chaque cas.

Des adaptations peuvent être faites en fonction de chaque cas, notamment dans le cas d'une recherche manifeste d'architecture contemporaine de grande qualité.

- Détails d'architecture

D'une manière générale, les détails de façade (menuiseries extérieures, portes d'entrée, garde-corps, barreaux de défense...) doivent rester très sobres, sans faux emprunt, et s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples existants dans la région.

Les menuiseries anciennes d'intérêt devront être conservées ou remplacées à l'identique. Des adaptations peuvent être admises pour les ouvertures de grandes dimensions de type vitrine.

Les volets présenteront un aspect bois peint selon le nuancier.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les caissons soient intégrés dans l'ouverture sans saillie par rapport à la façade.

Les gardes-corps et barreaux de défense devront être réalisés en serrurerie de fers pleins lorsqu'ils seront prévus sur des immeubles d'architecture traditionnelle.

5) Teinte des menuiseries extérieures

Les teintes des menuiseries extérieures doivent être conformes au nuancier déposé en Mairie.

Le blanc peut être autorisé.

6) Mesures de protection des anciens remparts (plan en annexe)

Les façades en brique seront conservées, les appareillages de brique notamment ceux figurant le niveau de chemin en ronde seront préservés.

Une attention particulière sera portée sur les percements d'ouvertures, les adjonctions architecturales ...

- Les angles de vue sur les remparts seront préservés, voire accentués depuis :
- La place du Vieux Puits
- Le chemin entre la Chalaronne et la place du Vieux Puits Le chemin des Robelinges
- La rue Barrit
- Le parc Janin
- La rue Pierre Jème

7) Clôtures

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures – sur rue comme sur limites séparatives – ne doivent pas dépasser les 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue, un aspect satisfaisant et une durabilité dans le temps, sont interdits.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés.

Dans le cas où un mur de clôture est déjà construit sur la propriété voisine ou sur la même propriété, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres, composé d'un grillage, ou d'un autre type de dispositif ajouré (au moins 30% de vide sur l'emprise de chaque « panneau » de clôture, quelle que soit sa hauteur), ou transparent, rigide, avec ou sans mur bahut ; la hauteur maximum de la partie maçonnée est de 1 mètre, et cette dernière devra être enduite.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 à 1 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

La composition des clôtures sur limites séparatives est libre.

8) Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les imitations de matériaux, les matériaux précaires, sont exclus.

9) Dispositifs d'éclairage

Les lampadaires sur voies et espaces communs devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté municipal qui s'y rapporte.

ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules (garages, places, parcs de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage. Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Il doit être prévu 1 place de stationnement par nouveau logement, que ce soit dans des bâtiments anciens ou dans le cas de nouvelles opérations de logements. Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

Toutefois, ces exigences pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut, pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité, et notamment avec ceux des commerces, services, bureaux existants ou à créer.

Dans le cas de stationnement extérieur, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25m², y compris les accès.

Les surfaces existantes affectées au stationnement à l'intérieur des bâtiments ou à l'extérieur doivent obligatoirement être conservées ou compensées

En cas d'impossibilité technique, il sera exigé la réalisation de stationnement situé sur un autre tènement, le plus près possible de l'opération.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les permis de construire devront être accompagnés d'un projet paysager :

Dans la mesure du possible, les plantations d'arbres à haute tige existante doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et de façon générale tout groupement végétal intéressant doit être sauvegardé lorsque cela est possible.

La plus grande simplicité dans l'aménagement et le choix des essences locales est recommandée.

Les emplacements de stationnement et les espaces libres seront végétalisés. Les haies seront composées d'essences locales.

ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de type urbain remplissant une pluralité de fonctions (habitat, commerces, services, activités artisanales, équipements publics). L'urbanisation qui s'y développe en prolongeant les quartiers centraux est aérée, les constructions sont généralement édifiées en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'alignement.

Un sous-secteur UBa défini comme une zone de faubourg du centre ancien à moins de 10 minutes à pied du centre dans laquelle on peut envisager une grande diversité d'offre de logement.

Un sous-secteur UBb défini comme une zone de périphérie majoritairement pavillonnaire et des hameaux, dans laquelle on peut envisager une diversité d'offre de logement avec une densité moindre.

Un sous-secteur, UBai, est défini sur les secteurs où l'assainissement non collectif est autorisé.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions, nouvelles constructions)
- les constructions à usage activités industrielles ou nuisantes
- les installations classées nuisantes, sauf celles prévues à l'article UB2 les terrains de caravanes, de camping car et les mobiles homes
- les terrains de camping, parcs de loisirs et les habitations légères de loisirs le stationnement de caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale
- les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux et matériel disgracieux Les constructions en matériaux précaires ou métalliques
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article UB2

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Sur le secteur inondable, toute construction ou installation devra respecter l'avis et les préconisations des services hydrauliques de l'Etat.

Les constructions à usage d'activités, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ainsi que les modifications ou extensions des bâtiments existant y compris des installations classées existantes ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat et les commerces demeurent l'affectation principale.

Les installations classées à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (telles que drogueries, laveries, boulangeries, postes de peinture et d'hydrocarbures liés à des garages ou des stations-service, etc).

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

La création et l'extension d'entreprises commerciales dont la surface de vente totale (couverte et non couverte) n'excède pas 2000 m².

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 ne sont pas applicables.

De plus, dans la zone UBb au lieu-dit « Les Roux » concernée par la canalisation de transport de matières dangereuses – Étrez-Ars, les projets dans les bandes de servitudes (SUP) instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations, devront, à minima, respecter les dispositions suivantes :

- dans la bande de servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (270 m de part et d'autre de la canalisation) : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité, établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014.

Par ailleurs, dans les secteurs de risques d'inondation apparaissant sur les plans de zonage, toute construction devra prendre en compte ce risque et mettre en œuvre les dispositions nécessaires.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés avec un recul de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

Toute unité foncière ne peut pas présenter plus de 2 accès charretiers sur une voie publique. En cas de façade sur plusieurs voies publiques, les accès les plus dangereux pourront être interdits.

Les accès à créer à la voie publique desservant plus d'un logement doivent avoir au moins 4m de large. Une largeur supérieure peut être demandée pour être adaptée à l'opération.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être réalisés en limite séparative et groupés avec ceux des tènements contigus.

Les accès doivent ménager le libre écoulement des eaux des fossés et drainage, et ne pas occasionner l'apport de matériaux étrangers sur le domaine public.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements des services publics.

2 – Voirie

Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle de desserte collective doit être réalisée avec un minimum de 6 m d'emprise sauf contrainte liée au bâti existant. Il pourra être imposé une largeur supérieure selon l'importance de l'opération.

Les constructions nouvelles doivent ménager la possibilité d'élargir à 8m l'emprise des voies existantes.

Les voies en impasse devront comporter une aire de retournement.

ARTICLE UB 4 - RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis des réseaux publics devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues et conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Sur le sous-secteur UBai, les eaux usées domestiques et effluents assimilables doivent être traités par un dispositif d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement.

Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors service et permettre, à la construction, d'être directement raccordé au réseau d'assainissement collectif si celui-ci est réalisé.

En cas d'installation du réseau d'assainissement collectif, le raccordement des eaux usées est obligatoire.

L'autorisation de construire peut être refusé sur des tènements dont les caractéristiques géologiques ou topographiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être collectées et évacuées selon les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au document d'urbanisme.

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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée ne seront en aucun cas rejetées au réseau d'assainissement. Sur les secteurs dépourvus d'infrastructures de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à l'échelle de la parcelle.

Au-delà du traitement des eaux pluviales du projet lui-même, il est demandé dans le cadre d'un projet visant à étendre les emprises bâties ou imperméables d'une propriété une régularisation de la gestion des eaux pluviales des emprises bâties ou imperméabilisées existantes, si les eaux pluviales de ces emprises bâties ou imperméabilisées existantes sont raccordées à l'assainissement ou rejetées dans un secteur présentant des dysfonctionnements en lien avec la gestion des eaux pluviales.

3 – Les réseaux d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique

4 – Eclairage des voies

Les voies de desserte privée destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la Commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UB 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département (Voir les dispositions générales DG8).

En règle générale, les constructions doivent s'implanter à distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou des emprises publiques à créer.

Dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des emprises publiques.

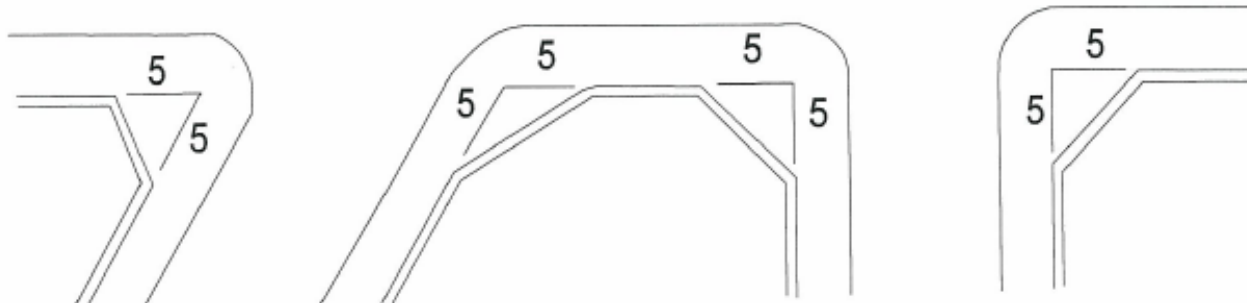
Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'implantation et l'extension d'annexes desservant l'habitation quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.
- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7
- dans le secteur UBa pour préserver ou créer un effet de rue.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être exigé à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La dimension de ce pan coupé ou de ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. $\geq H/2$.
- soit en limite séparative,
 - * si la construction neuve s'adosse à un bâtiment voisin construit en limite séparative, dans ce cas la hauteur construite en limite séparative est limitée à celle du bâtiment existant.
 - * si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point le plus proche de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux mêmes points.

$$H \leq D$$

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sans préjudice des dispositions précédentes, la hauteur au faîtage maximum des constructions est définie ci-dessous

Dans le secteur UBa, la hauteur des constructions sera limitée à R+4+C pour l'habitat et 13,5 mètres au faîtage pour les autres types de constructions.

Dans les secteurs UBb et UBai, la hauteur des constructions sera limitée à R+1+C pour l'habitat et 9 mètres au faîtage pour les autres types de constructions.

Des adaptations aux dispositions précitées peuvent être admises ou imposées lorsque le paysage bâti environnant le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage. En cas de terrain présentant une forte déclivité, la hauteur est comptée selon une ligne parallèle au terrain naturel.

Des adaptations peuvent également être admises en cas de reconstruction à l'identique et sans changement d'affectation, après sinistre.

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'architecture des constructions à usage d'habitations, commerces, services, bureaux et de leurs dépendances doit satisfaire aux prescriptions suivantes.

1) Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. On privilégiera la recherche d'un équilibre déblai/remblai.

2) Toitures et couvertures

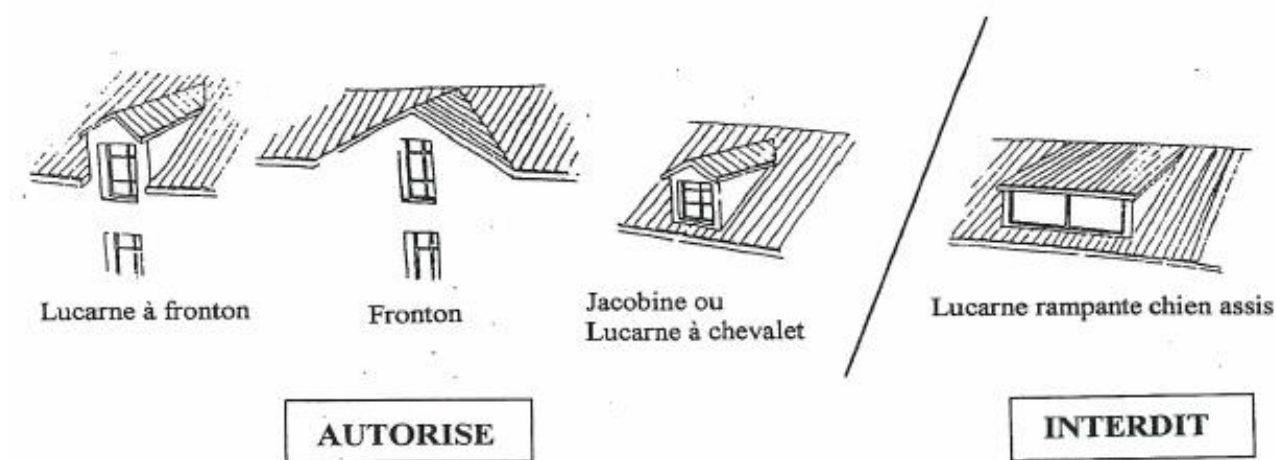
Les toitures terrasses sont autorisées.

- Pente

En-dehors des toitures ou parties de toiture en terrasse, les bâtiments à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, compris entre 35% et 45% de pente.

Les toitures à une seule pente pourront être autorisées pour les volumes annexes contigus à l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet peuvent être admis à condition que leurs dimensions, proportions et matériaux soient étudiés pour s'harmoniser parfaitement avec les caractéristiques de la façade.



- Matériaux couleur

La réfection à l'identique des toitures existantes peut être imposée par l'autorité compétente.

Les couvertures présenteront un aspect de tuiles romanes de teinte conforme au nuancier en Mairie, sauf pour les constructions annexes de moins de 20m², les vérandas et les couvertures des piscines.

Les éléments de zinguerie devront être les plus discrets possible (longs couloirs de zinc en noue, bandeaux de rives, raccords biais...exclus).

Débords des forêts : 0,40m minimum sauf pour les constructions annexes de moins de 20m² où cette disposition ne s'applique pas.

- Vérandas

Ces règles de pente et de matériaux ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas couvertes en produits verriers.

3) Traitements des façades

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses... est interdit pour les façades. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits de couleur vive, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont exclus.

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faitage, proportions, ouvertures, alignement.

Les couleurs et les teintes doivent respecter les prescriptions de la Commune selon le nuancier déposé en mairie.

Les bardages bois sont autorisés.

4) Menuiseries extérieures

Les couleurs et les teintes des façades et des menuiseries doivent respecter les prescriptions de la Commune selon le nuancier déposé en mairie.

Les menuiseries en PVC blanc à angles abattus seront autorisées.

En l'absence de volets extérieurs, les ouvertures des fenêtres seront encadrées d'un bandeau continu de 18 cm de large. Dans le cas de volets roulants, les caissons seront soit invisibles, soit intégrés dans l'ouverture sans saillie par rapport à la façade.

5) Locaux annexes – constructions de moins de 20m² – éléments non traditionnels de caractère climatique

Les locaux annexes doivent, de préférence, être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Toutefois, les constructions annexes de moins de 20m², non liés au bâtiment principal, sont autorisées en bois traité.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires ou vérandas sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

6) Clôtures

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures – sur rue comme sur limites séparatives - ne doivent pas dépasser les 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue, un aspect satisfaisant et une durabilité dans le temps, sont interdits.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés. Dans le cas où un mur de clôture est déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres, composé d'un grillage, ou d'un autre type de dispositif ajouré (au moins 30% de vide sur l'emprise de chaque « panneau » de clôture, quelle que soit sa hauteur), ou transparent, rigide, avec ou sans mur bahut

éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales au moins de même hauteur ; la hauteur maximum de la partie maçonnée est de 1 mètre, et cette dernière devra être enduite.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 à 1 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Par exception à la règle de hauteur ci-dessus, pour l'implantation des piliers, maçonneries et portails, une hauteur maximale de 1,70 m est autorisée sur une longueur maximale de 6 m.

Toutefois des adaptations aux prescriptions précédentes peuvent être admises si la nature particulière de l'installation ou de la construction ou la topographie du terrain l'exige.

Par exception à la règle de hauteur ci-dessus, sur les secteurs prévus au projet urbain, les murs de clôtures d'une hauteur maximum de 2,20m sont autorisés à une distance minimum de 20m par rapport à l'axe de la RD 936.

La composition des clôtures sur limites séparatives est libre.

7) Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires, sont exclues, ainsi que les piliers en béton ronds et les encorbellements.

Tout projet innovant par rapport aux règles définies à l'article 11 de la zone est autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et de s'insérer dans un projet de qualité.

8) Recherche d'une architecture de qualité environnementale

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la gestion de l'environnement ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques, l'utilisation d'énergie renouvelable ou des objectifs de qualité environnementale, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

9) Dispositifs d'éclairage

Les lampadaires sur voies et espaces communs devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté municipal qui s'y rapporte.

ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules (garages, places, parcs de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage. Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les aires de stationnement seront paysagées.

Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

Dans le cas de stationnement extérieur, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25m², y compris les accès.

Il doit être prévu :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1,5 places par logements

Une seule place pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher

Il doit également être prévu 1 place visiteur pour 2 logements

Toutefois, ces exigences pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut, pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Pour les constructions à usage de commerces, services, bureaux et activités

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicitée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être obtenues lorsque :

Le constructeur étant dans l'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent de préférence être aménagées et plantées d'essences locales (liste des essences locales conseillées en annexe).

Espaces libres :

Les ensembles de constructions (opérations groupées, immeubles collectifs et les lotissements) devront disposer d'espaces communs non compris les aires de stationnement. Ces espaces communs incluront des aménagements d'aire de jeux et auront une superficie au moins égale à 15% de la superficie totale du tènement.

Tout emplacement de stationnement sera planté d'essences à hautes tiges.

Tout espace libre sera planté à raison d'un arbre pour 50m², sauf impossibilités techniques et équipé d'aires de jeux, adaptées à l'opération.

Plantations :

Dans la mesure du possible, les plantations d'arbres à haute tige existante doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et de façon générale tout groupement végétal intéressant doit être sauvegardé lorsque cela est possible.

La plus grande simplicité dans l'aménagement et le choix des essences locales est recommandée.

Les haies seront composées d'essences locales.

ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone équipée ou réservée à l'implantation d'équipements publics ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle, scolaire ou de loisirs.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol incompatibles avec la vocation de la zone, sauf prévues à l'article UL2.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'hébergement collectif et l'habitat à condition d'être liés à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs située dans la zone et réalisé simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante

Les constructions, modifications ou extensions des bâtiments existants y compris des installations classées existantes, à destination des activités économique ne sont admises que si elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat et les commerces demeurent l'affectation principale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 ne sont pas applicables.

Par ailleurs, dans les secteurs de risques d'inondation apparaissant sur les plans de zonage, toute construction devra prendre en compte ce risque et mettre en œuvre les dispositions nécessaires.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

En cas de façade sur plusieurs voies publiques, les accès les plus dangereux pourront être interdits.

Les accès à créer à la voie publique doivent avoir au moins 4m de large. Une largeur supérieure peut être demandée pour être adaptée à l'opération.

Les accès doivent ménager le libre écoulement des eaux des fossés et drainage, et ne pas occasionner l'apport de matériaux étrangers sur le domaine public.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

2 – Voirie

Toute voie nouvelle de desserte collective doit être réalisée avec un minimum de 6 m d'emprise sauf contrainte liée au bâti existant. Il pourra être imposé une largeur supérieure selon l'importance de l'opération.

Les constructions nouvelles doivent ménager la possibilité d'élargir à 8m l'emprise des voies existantes et les voies en impasse devront comporter une aire de retournement.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 4 - RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis des réseaux publics devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues et conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être collectées et évacuées selon les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au document d'urbanisme.

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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée ne seront en aucun cas rejetées au réseau d'assainissement. Sur les secteurs dépourvus d'infrastructures de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à l'échelle de la parcelle.

Au-delà du traitement des eaux pluviales du projet lui-même, il est demandé dans le cadre d'un projet visant à étendre les emprises bâties ou imperméables d'une propriété une régularisation de la gestion des eaux pluviales des emprises bâties ou imperméabilisées existantes, si les eaux pluviales de ces emprises bâties ou imperméabilisées existantes sont raccordées à l'assainissement ou rejetées dans un secteur présentant des dysfonctionnements en lien avec la gestion des eaux pluviales.

3 – Les réseaux d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique

4 – Eclairage des voies

Les voies de desserte privée destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la Commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et en dehors (Voir les dispositions générales DG8).

Les projets situés le long de la RD 936 devront respecter un recul de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD 936.

En règle générale, les constructions doivent s'implanter à distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou des emprises publiques à créer.

Dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

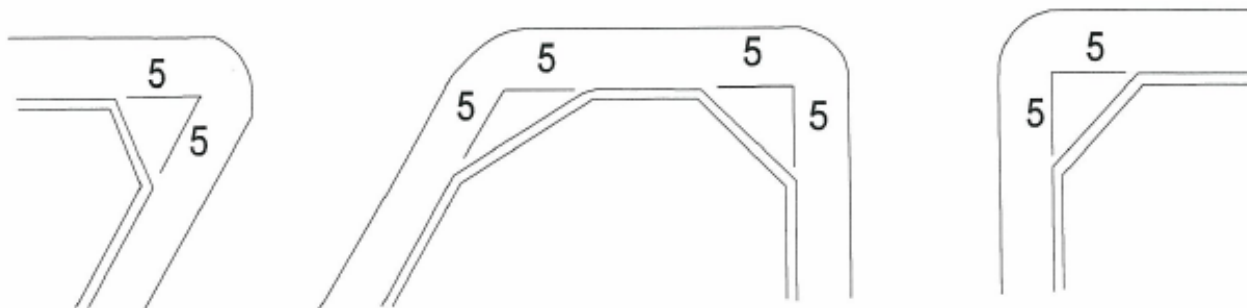
Le bassin des piscines sera implanté à 5 mètres minimum des emprises publiques.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- pour l'extension d'annexes desservant l'habitation
- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



La largeur de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. $D \geq H/2$

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE UL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point le plus proche de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux mêmes points.

$$H \leq D$$

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sans préjudice des dispositions précédentes, la hauteur des constructions est définie ci-dessous

Equipements sportifs : 15 mètres au faîtage

Autres bâtiments : 10 mètres au faîtage ou R+2+C

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'architecture des constructions à usage d'habitations, commerces, services, bureaux et de leurs dépendances doit satisfaire aux prescriptions suivantes.

Les prescriptions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics.

1) Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. On privilégiera la recherche d'un équilibre déblai/remblai.

2) Toitures et couvertures

Sont interdites :

Les toitures terrasses sauf lorsqu'elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture.

- Pente

Les bâtiments à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, compris entre 35% et 45% de pente.

Les toitures à une seule pente pourront être autorisées pour les volumes annexes contigus à l'existant.

- Matériaux couleur

Les éléments de zinguerie devront être les plus discrets possible (longs couloirs de zinc en noue, bandeaux de rives, raccords biais...exclus).

- Débords des forêts

0,40m minimum sauf pour les constructions annexes de moins de 20m² où cette disposition ne s'applique pas.

- Vérandas

Ces règles de pente et de matériaux ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas couvertes en produits verriers.

3) Traitements des façades - Menuiseries

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses... est interdit pour les façades. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont exclus.

Les couleurs et les teintes des façades et des menuiseries doivent respecter les prescriptions de la Commune selon le nuancier déposé en Mairie.

Les bardages bois sont autorisés.

4) Locaux annexes – constructions de moins de 20m² – éléments non traditionnels de caractère climatique

Les locaux annexes doivent, de préférence, être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Toutefois, les constructions annexes de moins de 20m² non liés au bâtiment principal sont autorisées en bois traité.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires ou vérandas sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

5) Clôtures

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures – sur rue comme sur limites séparatives - ne doivent pas dépasser les 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et, un aspect satisfaisant et une durabilité dans le temps, sont interdits.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés. Dans le cas où un mur de clôture est déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur rue devront être composées d'un ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres, composé d'un grillage, ou d'un autre type de dispositif ajouré (au moins 30% de vide sur l'emprise de chaque « panneau » de clôture, quelle que soit sa hauteur), ou transparent, rigide, avec ou sans mur bahut, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales au moins de la même hauteur ; la hauteur maximale de la partie maçonnée est de 1 mètre, et cette dernière devra être enduite.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 à 1 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

La composition des clôtures sur limites séparatives est libre.

6) Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires, sont exclues, ainsi que les piliers en béton ronds et les encorbellements.

Tout projet innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

7) Rechercher une architecture de qualité environnementale

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la gestion de l'environnement ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques, l'utilisation d'énergie renouvelable ou des objectifs de qualité environnementale, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8) Dispositifs d'éclairage

Les lampadaires sur voies et espaces communs devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté municipal qui s'y rapporte.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicitée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour six places de stationnement, de sorte à ombrager les aires de stationnement.

Pour les parkings, 50% de l'emplacement doivent être traité en « mixte verdure béton» Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

Dans le cas de stationnement extérieur, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25m², y compris les accès.

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres situés sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 936 devront être plantés et engazonnés. Dans cet espace, des aires de stationnements fortement plantées ou « vertes » peuvent être acceptées.

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales à raison d'un minimum d'un arbre à haute tige pour 100m² de surface concernée.

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

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.

Les terrains de camping et de caravaning seront végétalisés par des plantations arbustives et arborées en tenant compte de l'existant et du terrain naturel.

ZONE UX

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'un espace urbain, occupé par des bâtiments à caractère d'activités économiques en général, construits en ordre discontinu.

Elle comprend :

- un sous-secteur UXc à destination des activités commerciales et de services

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone UX, et le sous-secteur UXc, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les habitations sauf prévues à l'article UX2
- le changement de destination des locaux professionnels à destination de l'habitat les lotissements d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de caravanes, de camping car et les mobiles homes
- les terrains de camping, parcs de loisirs et les habitations légères de loisirs
- les constructions à usage agricole (extensions et nouvelles constructions)
- les installations classées, sauf prévues à l'article UX2
- les installations et travaux divers sauf prévus à l'article UX2
- les dépôts de véhicules (hors d'usage), de matériaux et matériel disgracieux
- Dans les zones UX, sont interdits les constructions ou installations à destination du commerce de détail.
- Dans le sous-secteur UXc, sont interdits les constructions ou installations à destination industrielle ou artisanale.

ARTICLE UX 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et les lotissements à usage d'activité de toute nature, les installations classées, les installations et travaux divers, sont admis s'ils n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions situées dans la zone de risques technologiques Incendies devront prendre en compte les résultats de l'étude de danger.

Les constructions liées au stockage de véhicules et dépôts de matériaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où des écrans suffisamment opaques réaliseront une protection visuelle vis à vis des stockages.

Les dépôts de véhicules et les bâtiments annexes (garages et abris) liés aux constructions existantes.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et qu'elles soient liées à l'activité et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante et que la surface du bâtiment d'activité soit supérieure à 500m².

Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagement internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 30m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire, sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation inscrites dans la zone UX.

La création et l'extension d'entreprises commerciales dont la surface de vente totale (couverte et non couverte) n'excède pas 2500 m².

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

- que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destination des activités économiques ne sont admises que s'il ne résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics pour lesquels les dispositions des articles 8 à 14 ne sont pas applicables.

Sont aussi autorisés :

Les extensions des bâtiments existants qui sont admis dans la zone.

Les extensions mesurées des bâtiments à usage d'habitation existants dont l'emprise au sol est supérieure à 50 m² et inférieure à 200 m². L'emprise au sol après extension ne pourra dépasser 200 m².

L'aménagement, avec ou sans changement de destination des bâtiments à usage d'habitation existants dont l'emprise au sol est supérieur à 50 m² (compatibles avec les équipements et services existants).

Les dépendances aux habitations existantes dans un rayon de 25 m. par rapport à celle-ci. L'emprise au sol de l'ensemble des dépendances ne peut excéder 45 m². (cette limitation de surface ne s'applique pas aux piscines)

Par ailleurs, dans les secteurs de risques d'inondation apparaissant sur les plans de zonage, toute construction devra prendre en compte ce risque et mettre en œuvre les dispositions nécessaires.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être réalisés en limite séparative et groupés avec ceux des tènements contigus.

Si besoin est, un espace doit être aménagé pour permettre de stationner avant de franchir le portail d'entrée sans empiéter sur le domaine public.

Les accès doivent ménager le libre écoulement des eaux des fossés et drainages, et ne pas occasionner l'apport de matériaux étrangers sur le domaine public.

L'impossibilité de réaliser un accès sans danger pour la circulation publique entraîne l'interdiction de l'opération de construction ou d'installation.

Les accès directs sur la départementale 936 sont interdits.

2 – Voirie

Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute nouvelle voie de desserte collective doit être réalisée avec un minimum de 10m d'emprise et prévoir un espace sécurisé pour les piétons et cyclistes.

Les constructions nouvelles doivent ménager la possibilité d'élargir à 10m l'emprise de voies existantes.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UX 4 - RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de la consommation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis des réseaux publics devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues et conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être collectées et évacuées selon les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au document d'urbanisme.

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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement provenant des plateformes de stockage, d'aires de manutention ou de stationnement et qui seraient anormalement chargées ou polluées seront assimilées à des eaux usées et en conséquence traitées avant leur rejet.

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée ne seront en aucun cas rejetées au réseau d'assainissement. Sur les secteurs dépourvus d'infrastructures de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à l'échelle de la parcelle.

Au-delà du traitement des eaux pluviales du projet lui-même, il est demandé dans le cadre d'un projet visant à étendre les emprises bâties ou imperméables d'une propriété une régularisation de la gestion des eaux pluviales des emprises bâties ou imperméabilisées existantes, si les eaux pluviales de ces emprises bâties ou imperméabilisées existantes sont raccordées à l'assainissement ou rejetées dans un secteur présentant des dysfonctionnements en lien avec la gestion des eaux pluviales.

3 – Les réseaux d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique

4 – Eclairage des voies

Les voies de desserte privée destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la Commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE UX 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Sauf défini sur le plan, les constructions doivent s'implanter à distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou des emprises des voies existantes ou à créer

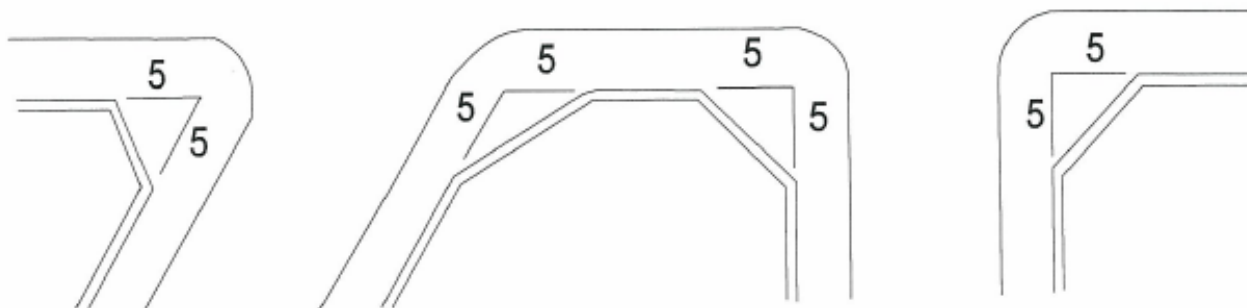
Le recul par rapport à la RD 936 est fixé à 35m par rapport à l'axe.

Le recul par rapport à la RD 17 est fixé à 12m par rapport à l'alignement.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises:

- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes
- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1. 7
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE UX 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives des terrains privés et aux limites extérieures du parc d'activité. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres $D \geq H/2$ $D > 4m$

Afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation édifiées dans les zones voisines, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une

distance au moins égale à 10 mètres dont 5 m seront végétalisés et plantés d'arbres à haute tige, des limites séparatives des propriétés voisines, si celles-ci sont destinées à l'habitat.

ARTICLE UX 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions non jointives d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi :

- La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude H entre ces deux points. Toutefois, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres. $D \geq H$

Des adaptations aux normes définies ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

ARTICLE UX 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Dans la zone UX, la hauteur n'est pas réglementée.

Dans le sous-secteur UXc, la hauteur est limitée à 10m.

Une hauteur supérieure pourra être admise, pour des constructions dont l'élévation résulte d'impératifs techniques ou pour les équipements collectifs ou les infrastructures.

ARTICLE UX 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Cette concordance sera appréciée sur la base des critères suivants :

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

- Les exhaussements de sols rapportés contre le soubassement des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètres mesurée à partir du terrain naturel d'origine.
- La finition des extérieurs et des abords doit être réalisée dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou l'installation proprement dite.

Sont interdits :

L'emploi sans enduit en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses...), les volumes alambiqués (très compliqués), la multiplicité des matériaux, les remodelages topographiques intempestifs : les bâtiments devant s'adapter le plus possible à la pente du terrain. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

1) Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène

Les toitures terrasses sont admises

2) Clôtures

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures – sur rue comme sur limites séparatives - ne doivent pas dépasser les 2 mètres de hauteur.

L'emploi du fibrociment, tôle ondulée et autres matériaux ne présentant pas une tenue, un aspect satisfaisant et une durabilité dans le temps, est interdit.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés. Dans le cas où un mur de clôture est déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres, composé d'un grillage, ou d'un autre type de dispositif ajouré (au moins 30% de vide sur l'emprise de chaque « panneau » de clôture, quelle que soit sa hauteur), ou transparent, rigide, avec ou sans mur bahut, doublé éventuellement d'une haie constituée d'essences locales au moins de la même hauteur. La hauteur maximale de la partie maçonnée est de 1 mètre, et cette dernière devra être enduite.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 à 1 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

La composition des clôtures sur limites séparatives est libre.

3) Couleurs et matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu local et les lieux avoisinants.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc seront proscrits sur de grandes surfaces. La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.

4) Locaux annexes – extensions

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

5) Rechercher une architecture de qualité environnementale

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la gestion de l'environnement ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques, l'utilisation d'énergie renouvelable ou des objectifs de qualité environnementale, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6) Dispositifs d'éclairage

Les lampadaires sur voies et espaces communs devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté municipal qui s'y rapporte.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicité dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol

Les garages, ensemble de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur dispose d'une visibilité suffisante aux accès et sorties pour la sécurité de la circulation publique.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Ces aires de stationnement devront être plantées d'arbres de hautes tiges.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain peut être admis.

Dans ce cas, les aménagements complémentaires ne doivent pas être distants de plus de 250 m et doivent être prévus dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

ARTICLE UX 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout espace libre situé entre les constructions et l'alignement de la R.D. 936 et RD 17, les espaces laissés libres de construction, d'aires de stationnement ou de circulation devront être végétalisés et entretenus pour une surface minimum de 10 % de la parcelle.

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées, plantées d'essences locales, entretenues et renouvelées si nécessaire à raison d'un arbre à haute tige pour 200m² de surface concernée au minimum, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 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.

Les installations, stockage de matériaux et travaux divers seront masqués par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Les espaces libres situés sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 936 devront être plantés et engazonnés. Dans cet espace, des aires de stationnements fortement plantées ou « vertes » peuvent être acceptées.

TITRE III – DISPOSITIONS CONCERNANT LES ZONES A URBANISER

ZONE 2AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à caractère naturel destinée à être ouverte à l'urbanisation future, pour laquelle les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone n'ont pas une capacité suffisante ou nécessitent une extension pour desservir les constructions à implanter sur l'ensemble de la zone.

Elle comprend:

La zone 2AUx Du Grand Vernay destinée aux activités économiques dans la continuité de la zone AUx.

Les zones 2AU du Grand Champ et des Communaux destinées à recevoir le développement résidentiel de la Commune dans la continuité des zones 1AU. Toutefois, ces deux zones 2AU du Grand Champ et des Communaux ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après 2025.

Les articles du règlement seront déterminés à l'occasion d'une modification ou révision du P.L.U..

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf prévues à l'article 2AU.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquels les dispositions des articles 8 à 14 ne sont pas applicables.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 - RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les implantations par rapport aux voies et emprises publiques sont libres.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les implantations par rapport aux limites séparatives sont libres.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Sans objet

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENTS

Sans objet.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet.

ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future à dominante d'habitat collectif et/ou pavillonnaire, desservie en un point de la zone par les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacité suffisante.

Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone dans le cadre d'un aménagement cohérent de la zone prévue par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme et le Règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- en l'absence de desserte en réseaux suffisante, toute nouvelle construction ou extension créant de la surface de plancher est interdite, sauf prévue à l'article AUa2.
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions, nouvelles constructions)
- les constructions ou installations à usage industriel et artisanal
- les installations classées, sauf celles prévues à l'article 1AU 2
- les terrains de caravanes, de camping car et les mobiles homes
- les terrains de camping, parcs de loisirs et les habitations légères de loisirs
- le stationnement d'une caravane isolée sauf au lieu de la résidence principale - les dépôts de véhicules (hors d'usage) et de matériaux et matériel disgracieux
- les constructions en matériaux précaires ou métalliques
- les affouillements et excavation de carrière, sauf piscine.
- les installations et travaux divers, sauf prévus à l'article 1AU 2

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

En l'absence de desserte en réseaux suffisante, les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition que la somme des extensions successives n'excède pas 80% de la SURFACE DE PLANCHER existante.

L'ouverture à l'urbanisation est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, par le biais d'opération d'aménagement ou de plusieurs constructions conformément aux schémas d'aménagement définis sur les zones.

Les opérations d'aménagement de toute nature, habitat, services, commerces et activités non nuisante, doivent être réalisés dans le cadre d'opération d'ensemble comprenant un principe d'aménagement sous forme de schéma d'organisation devant respecter les orientations d'aménagement définies au Plan Local d'Urbanisme et devant garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions. Les opérations d'aménagement seront soumises à l'approbation de l'autorité compétente en terme d'insertion paysagère et de qualité architecturale.

Les constructions, modifications ou extensions à usage commercial, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat et les commerces demeurent l'affectation principale.

Les installations classées (drogueries, laveries, boulangeries) sont admises à condition d'être nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

La création et l'extension d'entreprises commerciales dont la surface de vente (couverte et non couverte) n'excède pas 300 m².

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 ne sont pas applicables.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés avec un recul de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation. En cas d'impossibilités techniques, le recul pourra être supprimé, mais le portail sera à ouverture télécommandée.

Toute unité foncière ne peut pas présenter plus de 2 accès charretiers sur une voie publique. En cas de façade sur plusieurs voies publiques, les accès les plus dangereux pourront être interdits.

Les accès à créer à la voie publique desservant plus d'un logement doivent avoir au moins 4m de large. Une largeur supérieure peut être demandée pour être adaptée à l'opération.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être réalisés en limite séparative et groupés avec ceux des tènements contigus.

Les accès doivent ménager le libre écoulement des eaux des fossés et drainage, et ne pas occasionner l'apport de matériaux étrangers sur le domaine public.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

2 – Voirie

Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et au ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute voie nouvelle de desserte collective doit être réalisée avec un minimum de 6 m d'emprise sauf contrainte liée au bâti existant. Il pourra être imposé une largeur supérieure selon l'importance de l'opération.

Les constructions nouvelles doivent ménager la possibilité d'élargir à 8m l'emprise des voies existantes.

Les voies en impasse devront comporter une aire de retournement.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent obligatoirement prévoir un emplacement de stockage des différentes catégories de déchets collectés (plusieurs emplacements pourront être prévus dans des opérations importantes). Le local devra être facilement accessible pour les habitants et, le cas échéant, l'entreprise chargée de la sortie des bacs.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte. De même, les surfaces nécessaires au stockage sont conformes aux dispositions en vigueur de l'autorité compétente.

Les opérations d'aménagement d'ensemble doivent prévoir des systèmes de boîtes aux lettres collectives (groupements de boîtes aux lettres) conformes aux exigences en matière de distribution postale.

ARTICLE 1AU 4 - RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis des réseaux publics devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues et conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être collectées et évacuées selon les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au document d'urbanisme.

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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée ne seront en aucun cas rejetées au réseau d'assainissement. Sur les secteurs dépourvus d'infrastructures de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à l'échelle de la parcelle.

Au-delà du traitement des eaux pluviales du projet lui-même, il est demandé dans le cadre d'un projet visant à étendre les emprises bâties ou imperméables d'une propriété une régularisation de la gestion des eaux pluviales des emprises bâties ou imperméabilisées existantes, si les eaux pluviales de ces emprises bâties ou imperméabilisées existantes sont raccordées à l'assainissement ou rejetées dans un secteur présentant des dysfonctionnements en lien avec la gestion des eaux pluviales.

3 – Les réseaux d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique

4 – Eclairage des voies

Les voies de desserte privée destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la Commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et en dehors (Voir les dispositions générales DG8).

En règle générale, les constructions doivent s'implanter à distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou des emprises publiques à créer.

Dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

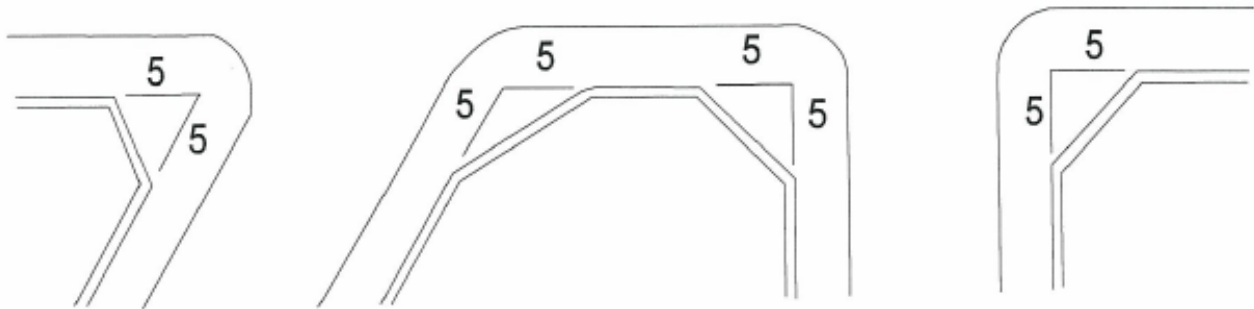
Le bassin des piscines seront implantées à 3 mètres minimum des emprises publiques.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'implantation et l'extension d'annexes desservant l'habitation quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.
- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. $\geq H/2$.
- soit en limite séparative,
 - * si la construction neuve s'adosse à un bâtiment voisin construit en limite séparative, dans ce cas la hauteur construite en limite séparative est limitée à celle du bâtiment existant.
 - * si la hauteur construite sur la limite séparative n'excède pas 3.50 mètres.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,

Le bassin des piscines sera implanté à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point le plus proche de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux mêmes points.

$$H \leq D$$

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sans préjudice des dispositions précédentes, la hauteur au faîtage maximum des constructions est définie ci-dessous

La hauteur des constructions sera limitée à R+3 pour l'habitat ou 12 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Des adaptations aux dispositions précitées peuvent être admises ou imposées lorsque le paysage bâti environnant le justifie, en particulier dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage. En cas de terrain présentant une forte déclivité, la hauteur est comptée selon une ligne parallèle au terrain naturel.

Des adaptations peuvent également être admises en cas de reconstruction à l'identique et sans changement d'affectation, après sinistre.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'architecture des constructions à usage d'habitations, commerces, services, bureaux et de leurs dépendances doit satisfaire aux prescriptions suivantes.

1) Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. On privilégiera la recherche d'un équilibre déblai-remblai.

2) Toitures et couvertures

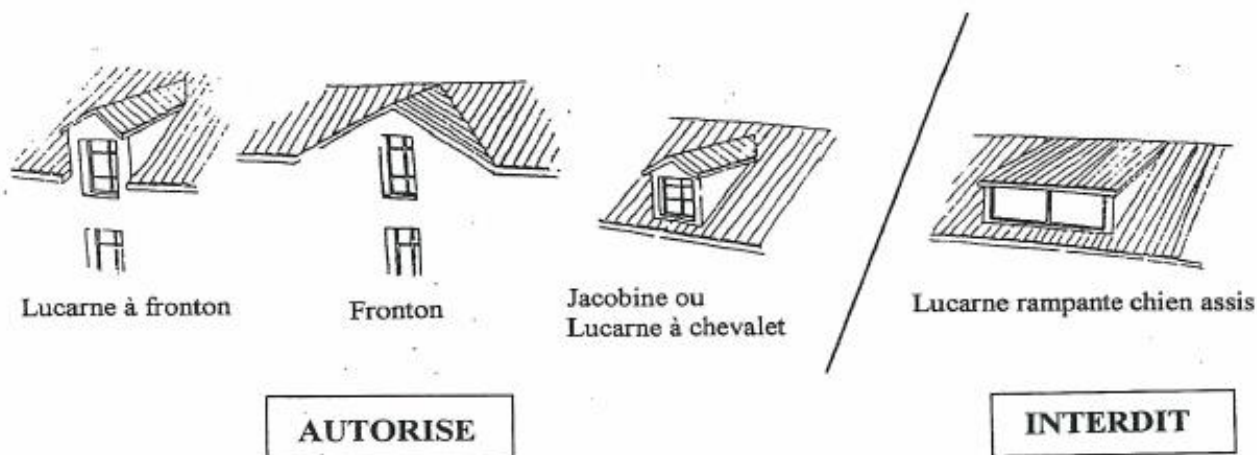
Sont interdites les toitures terrasses sauf lorsqu'elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture.

- Pente

Les bâtiments à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, compris entre 35% et 45% de pente.

Les toitures à une seule pente pourront être autorisées pour les volumes annexes contigus à l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet peuvent être admis à condition que leurs dimensions, proportions et matériaux soient étudiés pour s'harmoniser parfaitement avec les caractéristiques de la façade.



- Matériaux couleur

La réfection à l'identique des toitures existantes peut être imposée par l'autorité compétente.

Les couvertures présenteront un aspect de tuiles romanes de teinte naturelle conforme au nuancier en Mairie, sauf pour les constructions annexes de moins de 20m², les vérandas et les couvertures des piscines.

Les éléments de zinguerie devront être les plus discrets possible (longs couloirs de zinc en noue, bandeaux de rives, raccords biais exclus).

Débords des forêts : 0,40m minimum sauf pour les constructions annexes de moins de 20m² où cette disposition ne s'applique pas.

- Vérandas

Ces règles de pente et de matériaux ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas couvertes en produits verriers.

3) Traitements des façades

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses... est interdit pour les façades. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits de couleur vive, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont exclus.

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

Les couleurs et les teintes doivent respecter les prescriptions de la Commune selon le nuancier déposé en mairie.

Les bardages bois sont autorisés.

4) Menuiseries extérieures

Les couleurs et les teintes des façades et des menuiseries doivent respecter les prescriptions de la Commune selon le nuancier déposé en mairie.

Les menuiseries en PVC blanc à angles abattus seront autorisées.

En l'absence de volets extérieurs, les ouvertures des fenêtres seront encadrées d'un bandeau continu de 18 cm de large.

5) Locaux annexes – constructions de moins de 20m² – éléments non traditionnels de caractère climatique

Les locaux annexes doivent, de préférence, être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Toutefois, les constructions annexes de moins de 20m² non liés au bâtiment principal sont autorisées en bois traité.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires ou vérandas sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

6) Clôtures

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures – sur rue comme sur limites séparatives - ne doivent pas dépasser les 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue-~~et~~, un aspect satisfaisant et une durabilité dans le temps, sont interdits.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés. Dans le cas où un mur de clôture est déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres, composé d'un grillage, ou d'un autre type de dispositif ajouré (au moins 30% de vide sur l'emprise de chaque « panneau » de clôture, quelle que soit sa hauteur), rigide, avec ou sans mur bahut éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales au moins de même hauteur ; la hauteur maximum de la partie maçonnée est de 1 mètre, et cette dernière devra être enduite.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 à 1 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Par exception à la règle de hauteur ci-dessus, pour l'implantation des piliers, maçonneries et portails, une hauteur maximale de 1,70 m est autorisée sur une longueur maximale de 6 m.

Toutefois des adaptations aux prescriptions précédentes peuvent être admises si la nature particulière de l'installation ou de la construction ou la topographie du terrain l'exige.

La composition des clôtures sur limites séparatives est libre.

7) Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires, sont exclues, ainsi que les piliers en béton ronds et les encorbellements.

Tout projet innovant par rapport aux règles définies à l'article 11 de la zone est autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et de s'insérer dans un projet de qualité.

8) Recherche d'une architecture de qualité environnementale

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la gestion de l'environnement ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques, l'utilisation d'énergie renouvelable ou des objectifs de qualité environnementale, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

9) Dispositifs d'éclairage

Les lampadaires sur voies et espaces communs devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté municipal qui s'y rapporte.

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules (garages, places, parcs de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage. Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les aires de stationnement seront paysagées.

Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

Dans le cas de stationnement extérieur, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25m², y compris les accès.

Il doit être prévu :

Pour les constructions à usage d'habitation :

1,5 places par logements

Une seule place pour les logements de moins de 50 m² de surface de plancher

Il doit également être prévu 1 place visiteur pour 2 logements

Toutefois, ces exigences pourront être minorées dans la mesure où il est montré que le besoin engendré par l'opération peut, pour tout ou partie, être satisfait dans le cadre du foisonnement des stationnements ou d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Pour les constructions à usage de commerces, services, bureaux et activités

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicitée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol.

Des adaptations aux dispositions précédentes peuvent être obtenues lorsque:

Le constructeur étant dans l'impossibilité technique d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, il accepte de réaliser lui-même ou de participer financièrement à la réalisation des places de stationnement qui font défaut sur un autre terrain situé à moins de 250 m du premier et ceci dans les délais prévus pour la mise en service des constructions.

ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent de préférence être aménagées et plantées d'essences locales.

Les projets doivent respecter les préconisations d'aménagement paysager définies dans les schémas d'orientation d'aménagement des Orientations d'Aménagement.

Espaces libres :

Les ensembles de constructions (opérations groupées, immeubles collectifs et les lotissements) devront disposer d'espaces communs non compris les aires de stationnement. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuri, espaces engazonnés ...). Ces espaces communs incluront des aménagements d'aire de jeux et auront une superficie au moins égale à 15% de la superficie totale du tènement.

Tout emplacement de parking sera planté à raison d'un arbre pour 6 emplacements, sauf impossibilités techniques.

Tout espace libre sera planté à raison d'un arbre pour 50m², sauf impossibilités techniques et équipé d'aires de jeux, adaptées à l'opération.

Pour ces opérations, dans le cadre du volet paysager, il est recommandé de joindre un plan de plantation des espaces libres au dossier de permis de construire.

Plantations :

Dans la mesure du possible, les plantations d'arbres à haute tige existante doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes et de façon générale tout groupement végétal intéressant doit être sauvegardé lorsque cela est possible.

La plus grande simplicité dans l'aménagement et le choix des essences locales est recommandée.

Les haies seront composées d'essences locales.

Zone de Bissieux

L'espace paysager à conserver ou à créer prévu dans l'orientation d'aménagement et de programmation du secteur de Bissieux présentera une largeur minimum de 5 mètres

ZONE AUL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle d'urbanisation future réservée à l'implantation d'équipements ou de constructions liées à l'activité touristique, sportive, culturelle, de loisirs ou hôtelière. Elle peut être urbanisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le P.A.D.D. et le règlement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à des équipements collectifs à vocation touristique, sportive, culturel ou de loisirs, à des activités liées à l'hôtellerie ou la restauration, à des équipements publics ou d'intérêt collectif (centre de secours, gendarmerie...etc), ainsi que l'aménagement des constructions existantes sous réserve des conditions particulières données à l'article 2

ARTICLE AUL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les occupations ou utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

L'hébergement collectif et l'habitat à condition d'être liés à l'activité touristique, sportive, culturelle ou de loisirs située dans la zone et réalisé simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante

Les constructions, modifications ou extensions des bâtiments existants sont autorisés sous conditions suivantes :

- Le changement de destination est autorisé si la vocation du bâtiment devient l'habitat ou pour une activité compatible avec la vocation de la zone.
- L'extension ou la transformation des bâtiments existants sur le tènement est admise dans les conditions suivantes. Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre brute inférieure à 50 m² sont exclus de ces possibilités.
 - * La transformation intérieure dans une limite de 400 m² de surface de plancher sans changement de volume extérieur à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.
 - * L'extension des bâtiments existants de plus de 50m² de surface de plancher sous réserve que la surface de plancher des extensions successives soit inférieure à 100 % de la surface initiale, que la surface de plancher totale du bâtiment après transformation n'excède 400m² et à condition que la

desserte en électricité et en adduction d'eau potable soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.

- Les constructions d'annexes (abris de jardin, garages ...) et piscines nécessaires à l'habitation principale

- La restauration des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et à condition que la desserte en électricité et en adduction d'eau potable soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.

- Les constructions, modifications ou extensions des bâtiments existants y compris des installations classées existantes, à destination des activités économique ne sont admises que si elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat et les commerces demeurent l'affectation principale.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, autres que celles définies à l'alinéa précédent, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagement internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 30m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire, sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation inscrites dans la zone AUL.

Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics (ex. : caserne de pompiers) pour lesquelles les dispositions des articles 5 à 14 ne sont pas applicables.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUL 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

En cas de façade sur plusieurs voies publiques, les accès les plus dangereux pourront être interdits.

Les accès à créer à la voie publique doivent avoir au moins 4m de large. Une largeur supérieure peut être demandée pour être adaptée à l'opération.

Les accès doivent ménager le libre écoulement des eaux des fossés et drainage, et ne pas occasionner l'apport de matériaux étrangers sur le domaine public.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

2 – Voirie

Toute voie nouvelle de desserte collective doit être réalisée avec un minimum de 6 m d'emprise sauf contrainte liée au bâti existant. Il pourra être imposé une largeur supérieure selon l'importance de l'opération.

Les constructions nouvelles doivent ménager la possibilité d'élargir à 8m l'emprise des voies existantes et les voies en impasse devront comporter une aire de retournement.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AUL 4 - RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de la consommation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis des réseaux publics devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues et conformément à la réglementation.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être collectées et évacuées selon les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au document d'urbanisme.

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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée ne seront en aucun cas rejetées au réseau d'assainissement. Sur les secteurs dépourvus d'infrastructures de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à l'échelle de la parcelle.

Au-delà du traitement des eaux pluviales du projet lui-même, il est demandé dans le cadre d'un projet visant à étendre les emprises bâties ou imperméables d'une propriété une régularisation de la gestion des eaux pluviales des emprises bâties ou imperméabilisées existantes, si les eaux pluviales de ces emprises bâties ou imperméabilisées existantes sont raccordées à l'assainissement ou rejetées dans un secteur présentant des dysfonctionnements en lien avec la gestion des eaux pluviales.

3 – Les réseaux d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique

4 – Eclairage des voies

Les voies de desserte privée destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la Commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUL 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et en dehors (Voir les dispositions générales DG8).

Les projets situés le long de la RD 936 devront être présent au-delà des 35m par rapport à l'axe.

Sauf défini sur le plan, les constructions doivent s'implanter à distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou des emprises des voies existantes ou à créer.

Dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

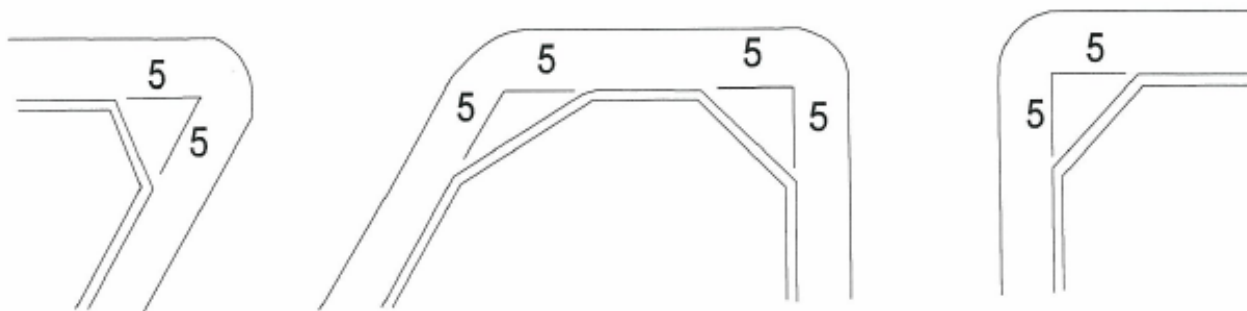
Le bassin des piscines sera implanté à 5 mètres minimum des emprises publiques.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- pour l'extension d'annexes desservant l'habitation
- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

Visibilité dans les carrefours

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE AUL 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative devant être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 mètres. $D \geq H/2$

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions non jointives édifiées sur un même tènement doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune construction qui, à l'appui de ces baies, seraient vues sous un angle de 45° au dessus du plan horizontal.

ARTICLE AUL 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions sur un terrain privatif ne peut couvrir plus de 20% de la superficie de ce terrain.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour les constructions à usage de service public ou d'intérêt général (ex. : caserne de pompiers, gendarmerie,...).

ARTICLE AUL 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point le plus proche de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux mêmes points.

$$H \leq D$$

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sans préjudice des dispositions précédentes, la hauteur au faîtage maximum des constructions est définie ci-dessous

Equipements sportifs : 15 mètres au faîtage

Autres bâtiments : 10 mètres au faîtage ou R+2+C

ARTICLE AUL 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'architecture des constructions à usage d'habitations, commerces, services, bureaux et de leurs dépendances doit satisfaire aux prescriptions suivantes.

Les prescriptions édictées ci-dessous ne s'appliquent pas aux équipements publics.

1) Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. On privilégiera la recherche d'un équilibre déblai/remblai.

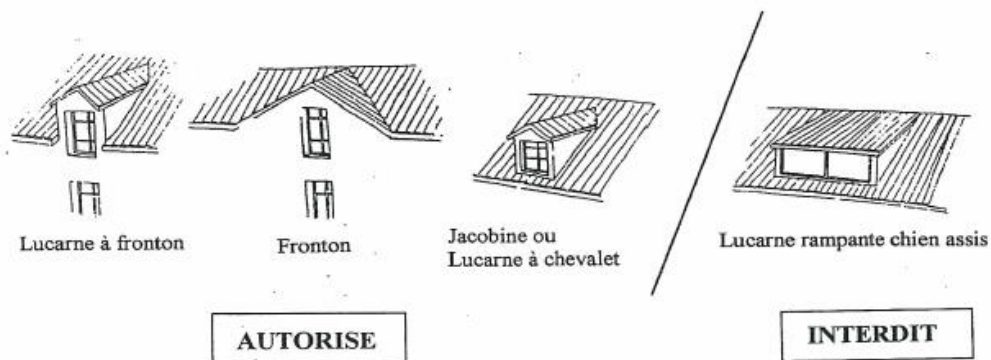
2) Toitures et couvertures

Sont interdites les toitures terrasses sauf lorsqu'elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture.

- Pente

Les bâtiments à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, compris entre 35% et 45% de pente.

Les toitures à une seule pente pourront être autorisées pour les volumes annexes contigus à l'existant.



- Matériaux couleur

Les éléments de zinguerie devront être les plus discrets possible (longs couloirs de zinc en noue, bandeaux de rives, raccords biais exclus).

Débords des forêts : 0,40m minimum sauf pour les constructions annexes de moins de 20m² où cette disposition ne s'applique pas.

- Vérandas

Ces règles de pente et de matériaux ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas couvertes en produits verriers.

3) Traitements des façades - Menuiseries

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses... est interdit pour les façades. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont exclus.

Les couleurs et les teintes des façades et des menuiseries doivent respecter les prescriptions de la Commune selon le nuancier déposé en Mairie.

Les bardages bois sont autorisés.

4) Locaux annexes – constructions de moins de 20m² – éléments non traditionnels de caractère climatique

Les locaux annexes doivent, de préférence, être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Toutefois, les constructions annexes de moins de 20m² non liés au bâtiment principal sont autorisées en bois traité.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires ou vérandas sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

5) Clôtures

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures – sur rue comme sur limites séparatives - ne doivent pas dépasser les 2 mètres de hauteur.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue, un aspect satisfaisant et une durabilité dans le temps, sont interdits.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés. Dans le cas où un mur de clôture est déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur rue devront être composées d'un ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres, composé d'un grillage, ou d'un autre type de dispositif ajouré (au moins 30% de vide sur l'emprise de chaque « panneau » de clôture, quelle que soit sa hauteur), ou transparent, rigide, avec ou sans mur bahut, éventuellement doublé d'une haie vive composée d'essences locales au moins de la même hauteur ; la hauteur maximale de la partie maçonnée est de 1 mètre, et cette dernière devra être enduite.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 à 1 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

La composition des clôtures sur limites séparatives est libre.

6) Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires, sont exclues, ainsi que les piliers en béton ronds et les encorbellements.

Tout projet innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

7) Recherche d'une architecture de qualité environnementale

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la gestion de l'environnement ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques, l'utilisation d'énergie renouvelable ou des objectifs de qualité environnementale, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

8) Dispositifs d'éclairage

Les lampadaires sur voies et espaces communs devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté municipal qui s'y rapporte.

ARTICLE AUL 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules (garages, places, parcs de stationnement) correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage. Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

Les ensembles de garages et parcs de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre pour six places de stationnement, de sorte à ombrager les aires de stationnement

.Pour les parkings, 50% de l'emplacement doivent être traité en « mixte verdure béton»

Les places de stationnement peuvent être intérieures ou extérieures aux constructions.

Dans le cas de stationnement extérieur, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule automobile est de l'ordre de 25m², y compris les accès.

ARTICLE AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres situés sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 936 devront être plantés et engazonnés. Dans cet espace, des aires de stationnements fortement plantées ou « vertes » peuvent être acceptées.

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées et plantées d'essences locales à raison d'un minimum d'un arbre à haute tige pour 100m² de surface concernée.

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

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.

Les terrains de camping et de caravaning seront végétalisés par des plantations arbustives et arborées en tenant compte de l'existant et du terrain naturel.

Les projets concernés par l'étude Projet Urbain le long de la RD 936 doivent respecter les préconisations d'aménagement paysager définies dans les schémas d'orientation d'aménagement.

ZONE AUXa

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à dominante d'activités artisanales. Elle peut être urbanisée à l'occasion de la réalisation d'opérations d'aménagement soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUXa 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions ou installations à destination du commerce de détail
- le changement de destination des locaux professionnels à destination de l'habitat les habitations sauf prévues à l'article AUx2
- les lotissements d'habitation
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les terrains de caravanes, de camping car et les mobiles homes
- les terrains de camping, parcs de loisirs et les habitations légères de loisirs
- les constructions à usage agricole ou forestier (extensions et nouvelles constructions)
- les installations et travaux divers sauf prévus à l'article AUx2
- les installations classées sauf prévues à l'article AUx2
- les dépôts de véhicule hors d'usage, de matériaux et de matériel disgracieux

ARTICLE AUXa 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et les lotissements à usage d'activité de toute nature, les installations classées, les installations et travaux divers, sont admis s'ils n'induisent pas des dangers ou nuisances incompatibles avec le voisinage ou l'environnement.

Les constructions situées dans la zone de risques technologiques Incendies devront prendre en compte les résultats de l'étude de danger.

L'ouverture à l'urbanisation est autorisée dans le cadre d'opération d'ensemble d'une superficie d'au moins 5000 m². Les opérations d'aménagement seront soumises à l'approbation de l'autorité compétente en terme d'insertion paysagère et de qualité architecturale.

Les opérations d'aménagement ou de construction doivent :

- garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions
- s'inscrire dans un plan-masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concerné, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements).
- s'adapter aux possibilités et aux choix de développement de la collectivité

Les constructions liées au stockage de véhicules et dépôts de matériaux divers ne sont autorisées que dans la mesure où des écrans suffisamment opaques réaliseront une protection visuelle vis à vis des stockages.

Les dépôts de véhicules et les bâtiments annexes (garages et abris) liés aux constructions existantes.

Les constructions à usage d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment d'activité et qu'elles soient liées à l'activité et réalisées simultanément ou postérieurement à l'activité correspondante et que la surface du bâtiment d'activité soit supérieure à 500m².

Les travaux d'entretien et de gestion courants (aménagement internes, façades, toiture) et les extensions dans une limite de 30m² de surface de plancher sans création de logement supplémentaire, sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation inscrites dans la zone AUx.

L'extension d'entreprises commerciales dont la surface de vente totale (couverte et non couverte) n'excède pas 2000 m².

Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).

Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :

- que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant

Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destination des activités économiques ne sont admises que s'il ne résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

Les constructions ou implantations nécessaires aux services publics ou en assurant la mission pour lesquels les dispositions des articles 5 à 14 ne sont pas applicables.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUXa 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Lorsque le terrain est riverain de 2 ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans la mesure du possible, les accès doivent être réalisés en limite séparative et groupés avec ceux des tènements contigus.

Si besoin est, un espace doit être aménagé pour permettre de stationner avant de franchir le portail d'entrée sans empiéter sur le domaine public.

Les accès doivent ménager le libre écoulement des eaux des fossés et drainages, et ne pas occasionner l'apport de matériaux étrangers sur le domaine public.

L'impossibilité de réaliser un accès sans danger pour la circulation publique entraîne l'interdiction de l'opération de construction ou d'installation.

Un seul accès est autorisé pour toute la zone sur la RD 17.

2 – Voirie

Les voies de desserte doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Toute nouvelle voie de desserte collective doit être réalisée avec un minimum de 10m d'emprise et prévoir un espace sécurisé pour les piétons et cyclistes.

Les constructions nouvelles doivent ménager la possibilité d'élargir à 10m l'emprise de voies existantes.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE AUXa 4 - RESEAUX

1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de la consommation humaine.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis des réseaux publics devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues et conformément à la réglementation en vigueur.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation. Cette autorisation peut être subordonnée à certaines conditions notamment à un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être collectées et évacuées selon les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au document d'urbanisme.

En cas de réseau insuffisant, les eaux pluviales devront être absorbées en totalité sur le tènement ou évacuées directement et sans stagnation vers un exutoire désigné par l'autorité compétente.

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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux de ruissellement provenant des plateformes de stockage, d'aires de manutention ou de stationnement et qui seraient anormalement chargées ou polluées seront assimilées à des eaux usées et en conséquence traitées avant leur rejet.

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée ne seront en aucun cas rejetées au réseau d'assainissement. Sur les secteurs dépourvus d'infrastructures de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à l'échelle de la parcelle.

Au-delà du traitement des eaux pluviales du projet lui-même, il est demandé dans le cadre d'un projet visant à étendre les emprises bâties ou imperméables d'une propriété une régularisation de la gestion des eaux pluviales des emprises bâties ou imperméabilisées existantes, si les eaux pluviales de ces emprises bâties ou imperméabilisées existantes sont raccordées à l'assainissement ou rejetées dans un secteur présentant des dysfonctionnements en lien avec la gestion des eaux pluviales.

3 – Les réseaux d'électricité et de téléphone à construire ou à rénover sont à enterrer, sauf impossibilité technique

4 – Eclairage des voies

Les voies de desserte privée destinées à être classées dans la voirie communale doivent remplir les conditions minimales applicables dans la Commune, en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUXa 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE AUXa 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

En règle générale, les constructions doivent s'implanter à distance minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou des emprises des voies existantes ou à créer.

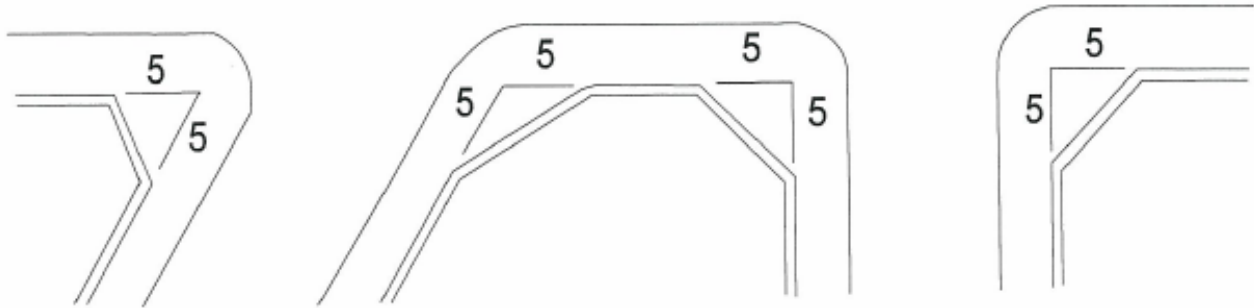
Le recul par rapport à la RD 17 est fixé à 12m par rapport à l'alignement.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises:

- pour tenir compte du bâti existant sur la parcelle ou les propriétés avoisinantes
- en cas d'opération d'ensemble pour ce qui concerne les voies internes de l'opération, pour des raisons d'harmonie,
- pour garantir la préservation d'arbres localisés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1. 7

- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini suivant le croquis ci-dessous. La hauteur de ce pan coupé ou ce retrait doit atteindre au minimum 5 mètres.



En cas de voie privée, la limite de la voie se substitue à l'alignement.

ARTICLE AUXa 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites séparatives des terrains privés et aux limites extérieures du parc d'activité. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres $D \geq H/2$ $D > 4m$

Afin de limiter les nuisances que pourraient générer les activités économiques vis à vis des constructions à usage d'habitation édifiées dans les zones voisines, les constructions nouvelles doivent s'implanter à une distance au moins égale à 10 mètres dont 5 m seront végétalisés et plantés d'arbres à haute tige, des limites séparatives des propriétés voisines, si celles-ci sont destinées à l'habitat.

ARTICLE AUXa 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Les constructions non jointives d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi :

- La distance comptée horizontalement, de tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude H entre ces deux points. Toutefois, cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres. $D \geq H$

Des adaptations aux normes définies ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

ARTICLE AUXa 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE AUXa 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sur la zone AUX, la hauteur n'est pas réglementé.

ARTICLE AUXa 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Cette concordance sera appréciée sur la base des critères suivants :

- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les exhaussements de sols rapportés contre le soubassement des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètres mesurée à partir du terrain naturel d'origine.
- La finition des extérieurs et des abords doit être réalisée dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou l'installation proprement dite.

Sont interdits :

L'emploi sans enduit en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses...), les volumes alambiqués (très compliqués), la multiplicité des matériaux, les remodelages topographiques intempestifs : les bâtiments devant s'adapter le plus possible à la pente du terrain. Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

1) Toitures

Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène

Les toitures terrasses sont admises

2) Clôtures

L'édification d'une clôture est facultative.

Les clôtures – sur rue comme sur limites séparatives - ne doivent pas dépasser les 2 mètres de hauteur.

L'emploi du fibrociment, tôle ondulée et autres matériaux ne présentant pas une tenue, un aspect satisfaisant et une durabilité dans le temps, est interdit.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés. Dans le cas où un mur de clôture est déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres, composé d'un grillage, ou d'un autre type de dispositif ajouré (au moins 30% de vide sur l'emprise de chaque « panneau » de clôture, quelle que soit sa hauteur), ou transparent, rigide, avec ou sans mur bahut, doublé éventuellement d'une haie constituée d'essences locales au moins de la même hauteur. La hauteur maximale de la partie maçonnée est de 1 mètre, et cette dernière devra être enduite.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 à 1 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

La composition des clôtures sur limites séparatives est libre.

3) Couleurs et matériaux

Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels tels que pierre ou bois, leurs enduits de façades ou matériaux de vêture doivent être dans une gamme de couleurs se rapprochant des couleurs présentes dans le milieu local et les lieux avoisinants.

Dans tous les cas, l'emploi de tons vifs et le blanc seront proscrits sur de grandes surfaces. La texture des matériaux de façade et de toiture doit rester mate.

Les huisseries, certains éléments de structure des façades pourront être de couleurs vives, contrastant avec le reste du bâtiment. Une façade longue peut faire l'objet d'une alternance de teintes afin de rompre la monotonie des lignes du bâtiment.

4) Locaux annexes – extensions

Les bâtiments annexes et les extensions seront réalisés dans les mêmes matériaux que les bâtiments principaux avec les mêmes règles de mise en œuvre.

5) Recherche d'une architecture de qualité environnementale

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la gestion de l'environnement ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques, l'utilisation d'énergie renouvelable ou des objectifs de qualité environnementale, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

6) Dispositifs d'éclairage

Les lampadaires sur voies et espaces communs devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté municipal qui s'y rapporte.

ARTICLE AUXa 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement devra correspondre aux besoins des constructions. Il sera assuré en tenant compte des possibilités de foisonnement et de mutualisation avec les parkings ouverts au public déjà existant à proximité.

Cette prise en compte des besoins de stationnement et des possibilités de foisonnement et de mutualisation devra être explicitée dans la notice de présentation de la demande d'autorisation d'occupation du sol

Les garages, ensemble de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que le conducteur dispose d'une visibilité suffisante aux accès et sorties pour la sécurité de la circulation publique.

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Ces aires de stationnement devront être plantées d'arbres de hautes tiges.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnements exigés, l'aménagement de ceux-ci sur un autre terrain peut être admis.

Dans ce cas, les aménagements complémentaires ne doivent pas être distants de plus de 250 m et doivent être prévus dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

ARTICLE AUXa 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout espace libre situé entre les constructions et l'alignement de la R.D. 936 et RD 17, les espaces laissés libres de construction, d'aires de stationnement ou de circulation devront être végétalisés et entretenus pour une surface minimum de 10 % de la parcelle.

Les surfaces laissées libres de toute construction, aires de stationnement et les marges de recul doivent être aménagées, plantées d'essences locales, entretenues et renouvelées si nécessaire à raison d'un arbre à haute tige pour 200m² de surface concernée au minimum, sauf en cas d'impossibilité technique.

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 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.

Les installations, stockage de matériaux et travaux divers seront masqués par des écrans composés de végétaux indigènes variés.

Les espaces libres situés sur une profondeur de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 936 devront être plantés et engazonnés. Dans cet espace, des aires de stationnements fortement plantées ou « vertes » peuvent être acceptées.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone comporte du bâti dispersé autorisé à évoluer (extensions, constructions d'annexes) sous conditions.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf prévues à l'article A2.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et extensions à caractère fonctionnel (y compris les serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation...) et à usage d'habitation sont admises si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Les nouveaux bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familiale, ainsi que les nouveaux équipements nuisants de l'activité agricole tels les fumières et les fosses à lisier ... doivent s'implanter à une distance d'au moins 100m de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.

Des constructions et des aménagements des bâtiments existants peuvent être admis dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire tels que les gîtes ruraux, les aménagements au camping à la ferme.

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

Les locaux à usage d'habitation doivent être justifiés par la présence permanente d'un exploitant ou d'un salarié agricole sur les lieux de son activité. Ils seront localisés à proximité du siège d'exploitation. Le nombre de logements (actuels ou projetés) devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole.

Sont admises les constructions d'annexes fonctionnelles aux bâtiments existants à usage d'habitation existants dans la zone A à la date d'approbation du PLU, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation.

Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (antenne de télécommunications, château d'eau, infrastructures...) seront autorisées dans la mesure où elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; pour celles-ci, les dispositions de l'article 11 ne sont pas applicables.

La réhabilitation et l'aménagement sans changement de destination et sans extension des bâtiments d'habitation existants et de leurs dépendances, dont la surface de plancher est supérieure à 50 m², est autorisée à la condition que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants dans la zone A à la date d'approbation du PLU, dont la surface de plancher est supérieure à 50 m², est autorisée, à la condition :

- que l'extension n'augmente pas de plus de 50% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
- que la surface de plancher après extension ne dépasse pas 250 m²
- que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- qu'elle ne conduise pas à la création de logements, sauf ceux liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.

Le changement de destination, à usage d'habitation, ou à usage d'hébergement touristique, ou à usage artisanal, des bâtiments identifiés sur le document graphique par une étoile verte (hormis ceux nécessaires à l'activité agricole) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'il se situe à une distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité, et sous réserve que la viabilité soit suffisante (accès, voirie, réseaux, défense incendie) ; le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

De plus, dans la zone A concernée par les canalisations de transport de matières dangereuses – Étrez-Ars (RHONE 1) et Ars-Bourg-en-Bresse, les projets dans les bandes de servitudes (SUP) instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations, devront, à minima, respecter les dispositions suivantes :

- dans la bande de servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (respectivement 270 m et 45 m de part et d'autre de la canalisation) : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité, établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 ;
- dans la bande de servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (5 m de part d'autre des canalisations) : l'ouverture d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 300 personnes, est interdite ;
- dans la bande de servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (5 m de part d'autre des canalisations) : l'ouverture d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, est interdite.

Par ailleurs, dans les secteurs de risques d'inondation apparaissant sur les plans de zonage, toute construction devra prendre en compte ce risque et mettre en œuvre les dispositions nécessaires.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les accès doivent ménager le libre écoulement des eaux des fossés et drainage, et ne pas occasionner l'apport de matériaux étrangers sur le domaine public.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

2 – Voirie

Toute voie nouvelle de desserte collective doit être réalisée avec un minimum de 8m d'emprise sauf contrainte liée au bâti existant.

Le long des voies publiques, les garages et portails seront aménagés de telle sorte que si un véhicule doit stationner immédiatement avant de pénétrer dans le garage ou franchir le portail, il puisse le faire sans gêne pour la circulation.

ARTICLE A 4 - RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis des réseaux publics devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Les constructions ou installations comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et à l'étude zonage d'assainissement. Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'autorisation de construire peut être refusé sur des tènements dont les caractéristiques géologiques ou topographiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires agricoles ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Eaux pluviales

Toutes constructions à usage d'habitation ou agricole et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être collectées et évacuées selon les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au document d'urbanisme.

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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée ne seront en aucun cas rejetées au réseau d'assainissement. Sur les secteurs dépourvus d'infrastructures de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à l'échelle de la parcelle.

Au-delà du traitement des eaux pluviales du projet lui-même, il est demandé dans le cadre d'un projet visant à étendre les emprises bâties ou imperméables d'une propriété une régularisation de la gestion des eaux pluviales des emprises bâties ou imperméabilisées existantes, si les eaux pluviales de ces emprises bâties ou imperméabilisées existantes sont raccordées à l'assainissement ou rejetées dans un secteur présentant des dysfonctionnements en lien avec la gestion des eaux pluviales.

3 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles TV à construire ou à rénover sont, de préférence, à enterrer et ne doivent pas apparaître en façade.

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et en dehors (Voir les dispositions générales DG8).

Le recul par rapport à la RD. 936 est fixé à 35 m par rapport à l'axe pour les habitations et 25 m pour les autres constructions.

Les constructions, sauf annexes et garages, doivent s'implanter à distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou des emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Dans le cas où cela ne compromettrait pas l'aménagement de la voie, un bâtiment existant pourra être agrandi et surélevé dans le même alignement que l'existant.

Le bassin des piscines sera implanté à 3 mètres minimum des emprises publiques.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- pour l'extension d'annexes desservant l'habitation
- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini. La dimension de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

La distance de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. $\geq H/2$.

Pour les éléments bâtis repérés aux documents graphiques au titre de l'article L.123.1.7°, l'implantation de toute nouvelle construction ou d'extension doit respecter l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé et arboré de l'unité foncière nonobstant les dispositions du présent article.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point le plus proche de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux mêmes points. $H \leq D$

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sans préjudice des dispositions précédentes, la hauteur au faîtage maximum des constructions est définie ainsi :

Constructions à usage	Hauteur
Habitations	R+1+combles aménagés ou aménageable
Bâtiments fonctionnels	12m maximum

Une hauteur supérieure peut être admise en cas d'obligation fonctionnelle (silo).

La hauteur absolue n'est pas définie dans le cas des équipements d'infrastructures reconnus d'intérêt général.

Par exceptions à ces règles :

- les extensions des bâtiments d'habitation existants peuvent avoir la même hauteur que celle du bâtiment existant de référence, au maximum ;
- les annexes aux bâtiments d'habitation existants auront une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'architecture des constructions à usage d'habitations, commerces, services, bureaux et de leurs dépendances doit satisfaire aux prescriptions suivantes.

1) Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. Les formes initiales de terrain doivent être modifiées le moins possible.

Sur terrain plat, les buttes de terre supérieures à 1m de hauteur sont interdites.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. On privilégiera la recherche d'un équilibre déblai/remblai

2) Toitures et couvertures

Sont interdites :

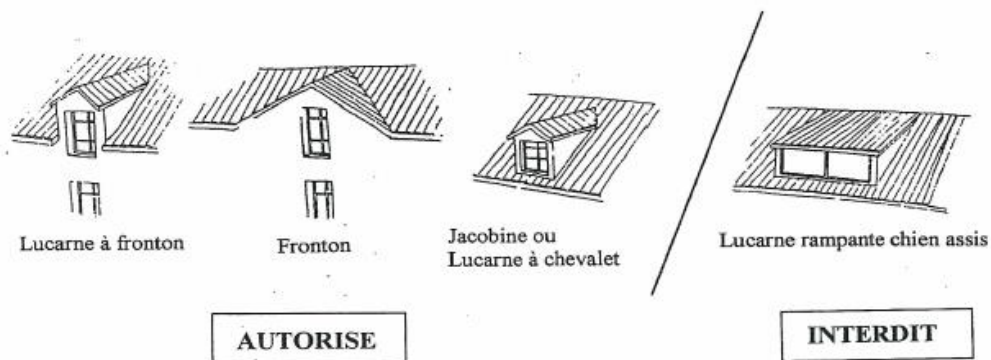
Les toitures terrasses sauf lorsqu'elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture.

- Pente

Les bâtiments à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, compris entre 35% et 45% de pente.

Les toitures à une seule pente pourront être autorisées pour les volumes annexes contigus à l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet peuvent être admis à condition que leurs dimensions, proportions et matériaux soient étudiés pour s'harmonier parfaitement avec les caractéristiques de la façade.



- Matériaux couleur

La réfection à l'identique des toitures existantes peut être imposée par l'autorité compétente.

Les couvertures présenteront un aspect de tuiles romanes de teinte conforme au nuancier en Mairie, sauf pour les constructions annexes de moins de 20m², les vérandas et les couvertures des piscines.

Les éléments de zinguerie devront être les plus discrets possibles (longs couloirs de zinc en noue, bandeaux de rives, raccords biais exclus).

Débords des forêts : 0,40m minimum sauf pour les constructions annexes de moins de 20m² où cette disposition ne s'applique pas.

- Vérandas

Ces règles de pente et de matériaux ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas couvertes en produits verriers.

3) Traitements des façades

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses... est interdit pour les façades. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits de couleur vive, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont exclus.

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

Les couleurs et les teintes doivent respecter les prescriptions de la Commune selon le nuancier déposé en Mairie.

Les bardages bois sont autorisés.

4) Menuiseries extérieures

Les couleurs et les teintes des façades et des menuiseries doivent respecter les prescriptions de la Commune selon le nuancier déposé en Mairie.

Les menuiseries en PVC blanc à angles abattus seront autorisées. Les volets à vantaux seront en bois.

En l'absence de volets extérieurs, les ouvertures des fenêtres seront encadrées d'un bandeau continu de 18 cm de large. Dans le cas de volets roulants, les caissons seront soit invisibles, soit intégrés dans l'ouverture sans saillie par rapport à la façade.

5) Locaux annexes – constructions de moins de 20m² – éléments non traditionnels de caractère climatique

Les locaux annexes doivent, de préférence, être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Toutefois, les constructions annexes de moins de 20m² non liés au bâtiment principal sont autorisées en bois traité.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires ou vérandas sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

6) Clôtures

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures – sur rue comme sur limites séparatives - doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue, un aspect satisfaisant et une durabilité dans le temps, sont interdits.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés. Dans le cas où un mur de clôture est déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres, composé d'un grillage, ou d'un autre type de dispositif ajouré (au moins 30% de vide sur l'emprise de chaque « panneau » de clôture, quelle que soit sa hauteur), ou transparent, rigide, avec ou sans mur bahut éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales au moins de même hauteur ; la hauteur maximum de la partie maçonnée est de 1 mètre, et cette dernière devra être enduite.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 à 1 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Par exception à la règle de hauteur ci-dessus, pour l'implantation des piliers, maçonneries et portails, une hauteur maximale de 1,70 m est autorisée sur une longueur maximale de 6 m.

Toutefois des adaptations aux prescriptions précédentes peuvent être admises si la nature particulière de l'installation ou de la construction ou la topographie du terrain l'exige.

La composition des clôtures sur limites séparatives est libre.

7) Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires, sont exclues, ainsi que les piliers en béton ronds et les encorbellements.

Tout projet innovant par rapport aux règles définies ci-dessus devra de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site.

8) Recherche d'une architecture de qualité environnementale

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la gestion de l'environnement ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques, l'utilisation d'énergie renouvelable ou des objectifs de qualité environnementale, les règles sur l'aspect des constructions

peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

- Pour les bâtiments agricoles fonctionnels :

- Volumes

Les bâtiments tunnel sont autorisés à condition qu'ils soient de couleur verte ou noire, mate, ou translucide pour les serres.

Afin d'éviter les volumes disparates, les organisations linéaires seront privilégiées.

Les plans carrés seront évités au profit de formes rectangulaires. Les faîtages seront dans le sens de la longueur.

La monotonie des bâtiments peut être estompée par l'utilisation de différents matériaux d'habillage, des variations de hauteur dans les toitures et des ruptures de volumes.

- Façades

Les matériaux et les utilisations seront:

Les enduits de couleur vive, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont exclus.

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

Les couleurs et les teintes doivent respecter les prescriptions de la Commune.

Les bardages bois (teintes châtaigniers, chênes) ainsi que les bardages métalliques (vert, marron, sable de pays) sont autorisés.

- Toitures

La toiture des bâtiments agricoles principaux aura une pente comprise entre 15 et 45%.

- Couvertures

Les matériaux et les utilisations seront :

MATÉRIAUX		COULEURS
TRADITIONNELS	Tuile	Rouge nuancé
	Fibres ciment	Projection de sels métalliques
NOUVEAUX	Bacs métalliques nervurés	De couleur

- Clôtures

Pour les clôtures, l'utilisation de matériaux disgracieux est interdite (palette, tôles, glissière de sécurité ...).

9) Dispositifs d'éclairage

Les lampadaires sur voies et espaces communs devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté municipal qui s'y rapporte.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions installations et activités devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage. Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Il est indispensable d'utiliser des essences locales pour aménager les abords Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt historique, esthétique ou écologique ou de l'existence de risques naturels ou de nuisances.

Elle comprend un sous-secteur NL, où les activités de loisirs, sportives ou liées au pôle hippique sont autorisées.

Cette zone comporte du bâti dispersé autorisé à évoluer sous conditions.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappel : le permis de démolir des constructions identifiées au titre de l'article L.123.1.7° du Code de l'Urbanisme, est régi par les dispositions des articles L.430.1 d), L.430.3 et R.430.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Toutes les occupations et utilisation du sol qui ne sont pas soumises à conditions particulières selon l'article 2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

En zone N, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Sur le secteur inondable, toute construction ou installation doit respecter l'avis et les préconisations des services hydrauliques de l'Etat.
- Les abris d'animaux (chevaux) sont autorisés s'ils sont liés et nécessaires à l'activité agricole, et à condition que leur emprise au sol ne dépasse pas 30 m² et leur hauteur 4 mètres.
- La reconstruction sans changement d'affectation, après sinistre
- Les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442.1 à R.442.13 du Code de l'Urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants ou utilisateurs de la zone.

- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone (contraintes techniques d'un programme de construction et lutte contre les eaux de ruissellement).
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; pour celles-ci, les dispositions des articles 8 à 14 ne sont pas applicables.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés sur le document graphique par une étoile verte (hormis ceux nécessaires à l'activité agricole) est autorisé si la vocation du bâtiment devient l'habitat, ou l'hébergement touristique, ou l'artisanat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, qu'il se situe à une distance minimale de 100 mètres de tout bâtiment agricole en activité, et sous réserve que la viabilité soit suffisante (accès, voirie, réseaux) ; le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.
- L'extension ou la transformation des bâtiments existants sur le tènement est admise dans les conditions suivantes. Les bâtiments d'une surface de plancher inférieure à 50 m² sont exclus de ces possibilités.
 - * La transformation intérieure dans une limite de 400 m² de surface de plancher sans changement de volume extérieur, et sans changement de destination, à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.
 - * L'extension mesurée des bâtiments d'habitation existants dans la zone N à la date d'approbation du PLU de plus de 50m² de surface de plancher sous réserve :
 - que l'extension n'augmente pas de plus de 50% la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU,
 - que la surface de plancher totale du bâtiment après extension n'excède pas 250 m²
 - que la desserte en électricité et en adduction d'eau potable soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune
 - que cela ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - qu'elle ne conduise pas à la création de logements, sauf ceux liés et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole.
- Sont admises les constructions d'annexes (abris de jardin, garages,...) fonctionnelles aux bâtiments existants à usage d'habitation existants dans la zone N à la date d'approbation du PLU, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant :
 - en-dehors des sites Natura 2000 reportés au plan de zonage, une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation ;
 - au sein des sites Natura 2000 reportés au plan de zonage, la zone d'implantation délimitée sur le plan de zonage.
- La restauration sans changement de destination ni extension, des bâtiments existants dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque l'intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve d'en respecter les principales caractéristiques et à condition que la desserte en électricité et en adduction d'eau potable soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.

En sous-secteur NL, les occupations ou utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

- Sur le secteur inondable, toute construction ou installation doit respecter l'avis et les préconisations des services hydrauliques de l'Etat.
- Le changement de destination est autorisé si la vocation du bâtiment devient l'activité touristique, de loisirs ou sportive ou hôtelière.
- L'extension ou la transformation des bâtiments existants sur le tènement est admise dans les conditions suivantes. Les bâtiments d'une surface totale hors œuvre brute inférieure à 50m² sont exclus de ces possibilités d'extension.
 - * La transformation intérieure dans une limite de 400 m² de surface de plancher sans changement de volume extérieur à condition que la desserte en réseaux (électricité, adduction d'eau potable) soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.
 - * L'extension des bâtiments existants de plus de 50m² de surface de plancher sous réserve que la surface de plancher des extensions successives soit inférieure à 100 % de la surface initiale, que la surface de plancher totale du bâtiment après transformation n'excède 400m² et à condition que la desserte en électricité et en adduction d'eau potable soit assurée et n'engendre pas de coût supplémentaire pour la Commune.
- Les constructions d'annexes (abris de jardin, garages ...) et piscines nécessaires à l'habitation principale.
- Les aménagements et constructions liés à l'activité hippique et à l'existence ou à la création d'une base de loisirs, de terrain de plein air, aires de jeux, golfs, pistes de courses cyclistes, de planches à roulettes, les aires de stationnement publiques ou privées ouvertes au public et les affouillements et exhaussements de sol (bassin, piscine, réservoir) ainsi que les travaux divers qui leur sont liés.
- Les aménagements liés à l'activité hôtelière et les affouillements et exhaussements de sol (bassin, piscine, réservoir) ainsi que les travaux divers qui leur sont liés.
- Les aires de stationnement
- Les équipements d'intérêt général et les constructions ou implantations nécessaires aux services publics pour lesquelles les dispositions des articles 8 à 14 ne sont pas applicables.

De plus, dans la zone N concernée par les canalisations de transport de matières dangereuses – Étrez-Ars (RHONE 1) et Ars-Bourg-en-Bresse, les projets dans les bandes de servitudes (SUP) instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations, devront, à minima, respecter les dispositions suivantes :

- dans la bande de servitude SUP1, correspondant à la zone d'effets létaux (respectivement 270 m et 45 m de part et d'autre de la canalisation) : la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes, ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité, établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 ;
- dans la bande de servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (5 m de part d'autre des canalisations) : l'ouverture d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 300 personnes, est interdite ;
- dans la bande de servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (5 m de part d'autre des canalisations) : l'ouverture d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes, est interdite.

Par ailleurs, dans les secteurs de risques d'inondation apparaissant sur les plans de zonage, toute construction devra prendre en compte ce risque et mettre en œuvre les dispositions nécessaires.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIES

1 – Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et permettre de satisfaire aux règles de sécurité. Ils doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et permettre l'accès des véhicules de secours.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

Les accès doivent ménager le libre écoulement des eaux des fossés et drainage, et ne pas occasionner l'apport de matériaux étrangers sur le domaine public.

Suivant la configuration du terrain, il pourra être imposé la mise en place d'un collecteur d'eau de ruissellement.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables et les sentiers touristiques.

2 – Voirie

Toute voie nouvelle de desserte collective doit être réalisée avec un minimum de 8m d'emprise sauf contrainte liée au bâti existant.

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 N 4 - RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis des réseaux publics devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

2 - Assainissement

Eaux usées

Les constructions ou installations comporteront un système d'assainissement non collectif adapté, conforme à la réglementation en vigueur et à l'étude zonage d'assainissement. Il devra être conçu de façon à être raccordé au réseau public quand celui-ci sera réalisé. L'autorisation de construire peut être refusé sur des tènements dont les caractéristiques géologiques ou topographiques ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement non collectif efficace et conforme à la réglementation en vigueur.

En présence du réseau d'assainissement, toute construction occasionnant des rejets doit être raccordée par canalisations souterraines au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace en respectant ses caractéristiques, actuelles ou prévues et conformément à la réglementation en vigueur. Celui-ci peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié.

Les effluents et l'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau d'eaux pluviales sont interdits.

Eaux pluviales

Toutes constructions à usage d'habitation ou agricole et toutes les surfaces imperméabilisées doivent être collectées et évacuées selon les prescriptions du zonage des eaux pluviales annexé au document d'urbanisme.

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.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales issues de toute surface imperméabilisée ne seront en aucun cas rejetées au réseau d'assainissement. Sur les secteurs dépourvus d'infrastructures de collecte des eaux pluviales, les eaux pluviales seront obligatoirement infiltrées à l'échelle de la parcelle.

Au-delà du traitement des eaux pluviales du projet lui-même, il est demandé dans le cadre d'un projet visant à étendre les emprises bâties ou imperméables d'une propriété une régularisation de la gestion des eaux pluviales des emprises bâties ou imperméabilisées existantes, si les eaux pluviales de ces emprises bâties ou imperméabilisées existantes sont raccordées à l'assainissement ou rejetées dans un secteur présentant des dysfonctionnements en lien avec la gestion des eaux pluviales.

3 - Les réseaux d'électricité, de téléphone et de câbles TV à construire ou à rénover sont à enterrer et ne doivent pas apparaître en façade.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N 6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les projets de constructions situés le long des routes départementales en dehors des panneaux d'agglomération doivent se conformer aux marges de recul fixées par le Département et en dehors (Voir les dispositions générales DG8).

Les constructions, sauf annexes et garages, doivent s'implanter à distance minimale de 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou des emprises publiques existantes ou à créer ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

Le bassin des piscines sera implanté à 10 mètres minimum des emprises publiques.

Des adaptations aux normes de recul définies ci-dessus peuvent être admises :

- pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
- lorsque l'environnement bâti le justifie
- en cas de reconstruction à surfaces identiques et sans changement d'affectation après sinistre.

Pour dégager la visibilité dans les carrefours, il peut être établi à l'angle de deux alignements, un pan coupé ou un retrait par rapport à l'alignement défini. La dimension de ce pan coupé doit être au minimum de 5 mètres.

ARTICLE N 7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. $\geq H/2$.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fonctions antérieures.

Le bassin des piscines sera implanté à 5 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PARCELLE

Non réglementé

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Hauteur relative

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point le plus proche de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux mêmes points. $H \leq D$

Hauteur absolue

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Sans préjudice des dispositions précédentes, la hauteur au faîtage maximum des constructions est définie ainsi:

Les constructions autorisées seront limitées à R+2+combles aménageables, sous réserve de s'intégrer à l'environnement.

La hauteur des abris d'animaux ne peut excéder 4 mètres au faîtage.

Par exceptions à ces règles :

- les extensions des bâtiments d'habitation existants peuvent avoir la même hauteur que celle du bâtiment existant de référence, au maximum ;
- les annexes aux bâtiments d'habitation existants auront une hauteur maximale de 3,50 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

L'architecture des constructions à usage d'habitations, commerces, services, bureaux et de leurs dépendances doit satisfaire aux prescriptions suivantes.

1) Adaptation au terrain

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible. On privilégiera la recherche d'un équilibre déblai/remblai

2) Toitures et couvertures

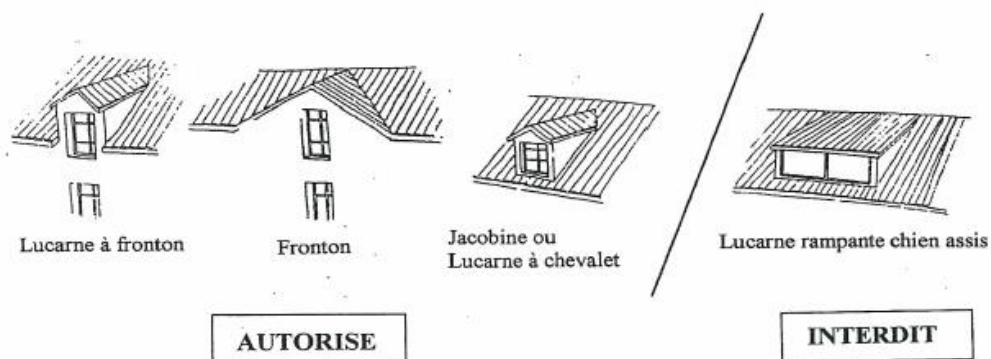
Sont interdites les toitures terrasses sauf lorsqu'elles concernent les éléments restreints de liaison ne dépassant pas plus de 15% de la surface totale de toiture.

- Pente

Les bâtiments à usage d'habitation devront être de type 2 versants minimum dans le sens convexe, compris entre 35% et 45% de pente.

Les toitures à une seule pente pourront être autorisées pour les volumes annexes contigus à l'existant.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (chiens assis). Par contre, les frontons et lucarnes à fronton et lucarnes à chevalet peuvent être admis à condition que leurs dimensions, proportions et matériaux soient étudiés pour s'harmoniser parfaitement avec les caractéristiques de la façade.



- Matériaux couleur

La réfection à l'identique des toitures existantes peut être imposée par l'autorité compétente.

Les couvertures présenteront un aspect de tuiles romanes de teinte conforme au nuancier en Mairie, sauf pour les constructions annexes de moins de 20m², les vérandas et les couvertures des piscines.

Les éléments de zinguerie devront être les plus discrets possible (longs couloirs de zinc en noue, bandeaux de rives, raccords biais...exclus).

Débords des forêts : 0,40m minimum sauf pour les constructions annexes de moins de 20m² où cette disposition ne s'applique pas.

- Vérandas

Ces règles de pente et de matériaux ne s'appliquent pas dans le cas de vérandas couvertes en produits verriers.

3) Traitements des façades

L'emploi sans enduit des matériaux destinés à être recouverts tels que les carreaux de plâtre, parpaings agglomérés, briques creuses... est interdit pour les façades. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.

Les enduits de couleur vive, à gros relief, ainsi que le ciment gris, sont exclus.

Les constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faitage, proportions, ouvertures, alignement.

Les couleurs et les teintes doivent respecter les prescriptions de la Commune selon le nuancier déposé en Mairie.

Les bardages bois sont autorisés.

4) Menuiseries extérieures

Les couleurs et les teintes des façades et des menuiseries doivent respecter les prescriptions de la Commune selon le nuancier déposé en Mairie.

Les menuiseries en PVC blanc à angles abattus seront autorisées.

En l'absence de volets extérieurs, les ouvertures des fenêtres seront encadrées d'un bandeau continu de 18 cm de large. Dans le cas de volets roulants, les caissons seront soit invisibles, soit intégrés dans l'ouverture sans saillie par rapport à la façade.

5) Locaux annexes – constructions de moins de 20m² – éléments non traditionnels de caractère climatique

Les locaux annexes doivent, de préférence, être traités dans les mêmes matériaux et couleurs que le bâtiment principal.

Toutefois, les constructions annexes de moins de 20m² non liés au bâtiment principal sont autorisées en bois traité.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, panneaux solaires ou vérandas sont autorisés et doivent être étudiés de manière à s'intégrer au mieux à l'environnement et aux volumes des constructions.

6) Clôtures

La clôture des lots est facultative.

Les clôtures – sur rue comme sur limites séparatives - doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue, un aspect satisfaisant et une durabilité dans le temps, sont interdits.

En cas d'édification de clôtures sur rue, celles-ci devront assurer la continuité urbaine de la voie par leur implantation, leur hauteur, leur configuration, et les matériaux employés. Dans le cas où un mur de clôture est déjà construit sur la propriété voisine, le mur à édifier devra l'être dans le prolongement, sans pouvoir toutefois dépasser 2 m de hauteur.

Les clôtures sur rue doivent être constituées d'un ensemble d'une hauteur maximale de 2 mètres, composé d'un grillage, ou d'un autre type de dispositif ajouré (au moins 30% de vide sur l'emprise de chaque « panneau » de clôture, quelle que soit sa hauteur), ou transparent, rigide, avec ou sans mur bahut éventuellement doublé d'une haie vive d'essences locales au moins de même hauteur ; la hauteur maximum de la partie maçonnée est de 1 mètre, et cette dernière devra être enduite.



Schémas illustratifs : clôtures avec muret de 0,5 à 1 m, avec panneau présentant un dispositif ajouré de 30% de vide sur leur emprise

Par exception à la règle de hauteur ci-dessus, pour l'implantation des piliers, maçonneries et portails, une hauteur maximale de 1,70 m est autorisée sur une longueur maximale de 6 m.

Toutefois des adaptations aux prescriptions précédentes peuvent être admises si la nature particulière de l'installation ou de la construction ou la topographie du terrain l'exige.

La composition des clôtures sur limites séparatives est libre.

7) Architecture de caractère et architecture contemporaine

Les architectures de style ou de caractère empruntées à d'autres régions, les matériaux précaires, sont exclues, ainsi que les piliers en béton ronds et les encorbellements.

Tout projet innovant par rapport aux règles définies à l'article 11 de la zone est autorisé à condition de prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site et de s'incérer dans un projet de qualité.

8) Recherche d'une architecture de qualité environnementale

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques, l'utilisation d'énergie renouvelable ou des objectifs de qualité environnementale, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

9) Dispositifs d'éclairage

Les lampadaires sur voies et espaces communs devront être conformes aux prescriptions de l'arrêté municipal qui s'y rapporte.

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENTS

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être prévu en dehors des voies publiques et des espaces publics, et sera adapté à l'usage. Il doit être implanté de telle manière que le conducteur du véhicule garé dispose d'une visibilité suffisante au moment où le véhicule s'engage sur le trottoir ou la voie de circulation.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces laissées libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être aménagées et plantées d'essences locales.

Les haies seront composées d'essences locales.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.