

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
CHAVANNES-SUR-SURAN**

PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT
5**

Approuvé le 19 décembre 2005

Révisé le 20 avril 2015



Agnès Dally-Martin - *Etudes d'Urbanisme* - 30 ch. du Gaillot Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 - adallymartin@aol.com

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 8
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 9
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 18
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	page 27
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	page 35
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	page 45
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	page 55
ANNEXES	page 68



CHAPITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **CHAVANNES-SUR-SURAN**.

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

- Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, rappelés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :
 - * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
 - * Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologique
 - * Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
 - * Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.
- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
 - * Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement,
 - * Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
 - * Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir.
- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
 - * les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
 - * les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - * le sursis à statuer,
 - * le droit de préemption urbain.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :

- Zones UA,
- Zones UB,
- Zones UX.

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement : Zones 1 AU et 2 AU (avec un secteur 2 AUx).

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zones A

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N avec les secteurs Nha, Nhb, Nl, Np et Nt.

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

♦ Le plan Local d'Urbanisme définit ou indique également :

* Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme,

* Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme (constructions, éléments boisés, zones humides),

* Les secteurs concernés par un risque d'inondation (trame « zone inondable »). Pour le Suran, il s'agit de la zone établie par l'étude hydraulique et géomorphologique réalisée par le cabinet SOGREAH en avril 1997, pour le compte du Syndicat Intercommunal d'aménagement du Suran (Contrat de rivière du Suran). Utilisation de l'article R 123-11-b du code de l'urbanisme.

* Une trame "continuités écologiques" au titre de l'article R 123-11i du code de l'urbanisme (ZNIEFF de type 1 et site Natura 2000),

* Une trame "mixité sociale - logements locatifs aidés" au titre de l'article L 123-1-5-II-4 du code de l'urbanisme apposée sur les zones 1 AU et 2AU de plus de 2 800 m².

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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

L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.

- Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :

- * lotissements
- * terrains de camping,
- * parcs résidentiels de loisirs,
- * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- * aménagement d'un golf,
- * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- * affouillements et exhaussements des sols.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application de l'article L 123-1-5-III-2 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-3, et R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur).

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

- En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, peut être également autorisée, sauf dispositions contraires du PLU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques initiales de ce bâtiment.

- ◆ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

- ◆ Les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés selon les termes de l'article L 341-1 et suivants du Code Forestier.

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

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

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

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

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

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon.

De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.



CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R 123-5 - les zones urbaines (U) :

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A Chavannes-sur-Suran, les zones U recouvrent les parties urbaines, mais avec trois indices pour distinguer des territoires différents et des vocations différentes :

- La zone UA pour les noyaux d'habitat ancien les plus denses (la partie centrale du village de Chavannes et du hameau de Corcelles),
- La zone UB pour les quartiers limitrophes de ces deux noyaux d'habitat ancien
- La zone UX pour la zone d'activités circonscrites autour des activités existantes.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA concerne les noyaux d'habitat anciens les plus denses, correspondant à des entités urbaines et architecturales spécifiques : la partie centrale du village de Chavannes et du hameau de Corcelles.

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

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

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Les opérations devront respecter le principe suivant : minimum de 15% de logements locatifs aidés dans les opérations comprenant au moins trois logements en réhabilitation ou logement neuf.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les dépôts de véhicules
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les constructions agricoles.

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

- ◆ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement.
- ◆ La reconstruction à l'identique est autorisée à condition de respecter les prescriptions de l'article UA 11.

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

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- * L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

◆ Assainissement des eaux usées

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

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

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

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

En raison de la qualité des sites, ces réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

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

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

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives lorsque les implantations en ordre continu ou semi-continu sont possibles.

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

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 (soit 3 niveaux).
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

❖ Spécificités pour la restauration du bâti ancien identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme :

Lors de travaux nécessaires sur ces bâtiments ou éléments repérés, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UA, les éléments caractéristiques de l'architecture locale, identifiée par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur :

- ♣ particularités architecturales,
- ♣ avant-toits couvrant un balcon, soutenus par des piliers de pierre ou de bois,
- ♣ escaliers extérieurs,
- ♣ proportions des ouvertures,
- ♣ aspects des huisseries (portes, fenêtres, portes de granges, volets ...),
- ♣ toitures,
- ♣ aspects des façades,
- ♣ anciennes devantures commerciales,
- ♣ murs en pierre,
- ♣ etc

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

◆ **Implantation et volume :**

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
Lorsqu'un bâtiment jouxte les limites fixées aux articles 6 et 7, le bâtiment construit doit avoir une largeur minimum de 2 mètres.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

◆ **Couvertures :**

- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de teinte brun à rouge (rouge vif interdit), ou en matériau d'apparence similaire, excepté pour les bâtiments d'activités, les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², puits de lumière ...

Le panachage de tuiles de différentes couleurs est interdit.

- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de 20 % minimum.

Les toitures des constructions à usage d'annexe (dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m²) ou des vérandas doivent avoir une pente de 15 % minimum.

- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés excepté ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m². Au-delà de 12 m², ils ne sont autorisés que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- * Terrasses intégrées à la toiture : les terrasses peuvent être acceptées à condition qu'elles soient intégrées à l'intérieur d'un pan de toiture.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.

- * Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit doivent démontrer leur intégration à l'architecture et au site.

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures doivent être constituées :
 - de barrières en bois (les panneaux de bois sont proscrits), sans soubassement apparent,
 - ou d'un simple grillage, sans soubassement apparent,
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant. Dans ce cas, ils ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre.

- * La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, du caractère des lieux, et selon des critères de sécurité et de salubrité.

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

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

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

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ◆ Il est exigé au minimum pour les logements :
 - ◇ 2 places de stationnement par logement.
 - ◇ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- ◆ Pour les autres activités (économiques, équipements publics ...), chaque projet devra démontrer que la problématique stationnement a été prise en compte (nombre de places suffisant).

ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, aubépines, buis ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

* Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.

* Les opérations comprenant au moins 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour toutes les constructions autorisées.



II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les quartiers périphériques de la zone UA (village de Chavannes et Corcelles).

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

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

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Les opérations devront respecter le principe suivant : un minimum de 15% de logements locatifs aidés dans les opérations comprenant au moins trois logements en réhabilitation ou logement neuf.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les dépôts de véhicules
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- ◆ les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs
- ◆ les constructions agricoles.

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

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

- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement.
- ◆ La reconstruction à l'identique est autorisée à condition de respecter les prescriptions de l'article UA 11.

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

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public

(recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal, à l'exclusion des usages sanitaires et l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- * L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

◆ Assainissement des eaux usées

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

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- *les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- *un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

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

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- Toutefois, une implantation différente est admise dans la bande de 0 à 3 mètres pour les constructions suivantes :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'exède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
 - * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, sauf aménagement ou extension de bâtiments existants dans la limite de leur ligne de faîtage actuelle.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

❖ **Spécificités pour la restauration du bâti ancien identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme :**

Lors de travaux nécessaires sur ces bâtiments ou éléments repérés, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone, les éléments caractéristiques de l'architecture locale, identifiée par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur :

- ♣ particularités architecturales,
- ♣ avant-toits couvrant un balcon, soutenus par des piliers de pierre ou de bois,
- ♣ escaliers extérieurs,
- ♣ proportions des ouvertures,
- ♣ aspects des huisseries (portes, fenêtres, portes de granges, volets ...),
- ♣ toitures,
- ♣ aspects des façades,
- ♣ anciennes devantures commerciales,
- ♣ murs en pierre,
- ♣ etc

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

◆ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
Lorsqu'un bâtiment jouxte les limites fixées aux articles 6 et 7, le bâtiment construit doit avoir une largeur minimum de 2 mètres.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

◆ **Couvertures :**

- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de teinte brun à rouge (rouge vif interdit), ou en matériau d'apparence similaire, excepté pour les bâtiments d'activités, les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², puits de lumière ...

Le panachage de tuiles de différentes couleurs est interdit.

- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de 20 % minimum.

Les toitures des constructions à usage d'annexe (dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m²) ou des vérandas doivent avoir une pente de 15 % minimum.

- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés excepté ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m². Au-delà de 12 m², ils ne sont autorisés que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.
- * Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit doivent démontrer leur intégration à l'architecture et au site.

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures doivent être constituées :
 - de barrières en bois (les panneaux de bois sont proscrits), sans soubassement apparent,
 - ou d'un simple grillage, sans soubassement apparent,
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, du caractère des lieux, et selon des critères de sécurité et de salubrité.

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

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

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

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ♦ Tout m² de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ♦ Il est exigé au minimum pour les logements :
 - * 2 places de stationnement par logement.
 - * Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - * Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- * Pour les autres activités (économiques, équipements publics ...), chaque projet devra démontrer que la problématique stationnement a été prise en compte (nombre de places suffisant).

ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, PROTECTION DES BOISEMENTS

- Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

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

- ❖ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, aubépines, buis, noisetiers ...), et la variété dans la composition sont recommandés.
- ❖ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées (haies notamment).
- ❖ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- ❖ Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- ❖ Les opérations comprenant au moins 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

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

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités :

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

Elle concerne des secteurs d'activités économiques existants : au bourg le long de la RD 42, à l'entrée Ouest du bourg (RD 3), et le secteur situé le long de la RD 936 « A la Combe ».

Dans le secteur « A la Combe » (entreprise Rovip), le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les carrières,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les logements,
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme),
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

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

- ◆ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- ◆ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

- ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement
- ✓ Les constructions à usage de dépendance
- ✓ Les dépôts de véhicules en lien avec les activités en place.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ◆ L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone, et dans le respect des articles suivants.
- ◆ La reconstruction à l'identique est autorisée à condition que sa destination soit compatible avec les dispositions de ce chapitre.

ARTICLE UX 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- ❖ Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ❖ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages admis dans la zone, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- ❖ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- ❖ L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

◆ Assainissement des eaux usées

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

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ❖ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ❖ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - *soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - *soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ❖ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- *les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- *un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

Nature et désignation des voies	Recul minimum
RD	15 mètres par rapport à l'alignement de la voie
Autres voies	5 m par rapport à l'alignement de la voie

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

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- Toutefois, une implantation différente est admise dans la bande de 0 à 3 mètres pour les constructions suivantes :
- elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'exède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de la surface totale du tènement égale à 0,70.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage du bâtiment.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est définie ainsi : 12 mètres.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

◆ Implantation et volume :

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

◆ **Couvertures :**

- ❖ Les toitures des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de 20 % minimum.
- ❖ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
- ❖ Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).

◆ **Éléments de surface :**

- ❖ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- ❖ Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent chercher à se fondre dans l'environnement.
- ❖ Par conséquent, l'utilisation de teintes blanches et claires est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes soutenues seront privilégiées, dans les tons de beige comme la couleur terre, toile de jute naturelle, lause voire gris foncé, etc ...
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures :**

- ❖ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ❖ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ❖ Les clôtures doivent être constituées :
 - ✓ d'un treillis soudé plastifié,
 - ✓ ou de murets pleins servant d'assise mais d'une hauteur inférieure à 0,60 mètre surmonté d'un grillage.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- ❖ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ❖ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- ❖ Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.
- ❖ La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, du caractère des lieux, et selon des critères de sécurité et de salubrité.

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

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

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

ARTICLE UX 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ❖ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ❖ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ❖ Tout m² de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial :

- si la surface de vente est inférieure à 400 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- si la surface de vente est supérieure à 400 m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite ; 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente sera, en tout état de cause un minimum.

Pour les activités artisanales et industrielles : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

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

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

ARTICLE UX 13 - REALISATION DE PLANTATIONS – PROTECTION DES BOISEMENTS

❖ Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

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

- ❖ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), et leur variété sont recommandés.
- ❖ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées (haies notamment).
- ❖ Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres à haute tige.
- ❖ Des rideaux de végétation mixte et feuillue doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités dès lors qu'ils se trouvent vus depuis les voies publiques.
- ❖ Des écrans de verdure (végétation mixte et feuillue) peuvent être imposés pour masquer les bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- ❖ Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 10 %.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE UX 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Au vu de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, ces zone à urbaniser (AU) correspondent à :

❖ **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Comme les zones U, ces zones sont multi-fonctionnelles : elles peuvent comprendre des habitations, hébergements hôteliers, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des activités économiques non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

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

❖ **des zones 2 AU** ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique.

Les zones 2 AU sont situées au village et à Corcelles.

Contrairement à la zone 1 AU, les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 2 AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 2 AU est strictement réservée à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une intervention de la collectivité publique.

La zone conserve son caractère naturel dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

La zone 2 AU comprend un sous-secteur 2 AU x destiné à une zone d'activités accueillant des artisans.

Les zones à urbaniser de plus de 2 800 m² correspondent à des secteurs délimités au titre de l'article L 123-1-5-II-4 du code de l'urbanisme au titre de la mixité sociale:

- Dans l'opération du Pré du Moulin maîtrisée par la commune (zones 1AU et 2AU) : minimum de 40% de logements locatifs aidés.
- Dans la zone 2AU de Corcelles : minimum de 15 %.

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

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

❖ **Dans la zone 1 AU**, sont interdits :

- ◆ les dépôts de véhicules
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les constructions agricoles et industrielles.

❖ **Dans la zone 2 AU y compris le secteur 2 AUx**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AU 2.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

❖ Dans la zone 1 AU :

- ◆ Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- ◆ L'opération d'aménagement envisagée doit présenter les caractères suivants :
 - elle doit présenter un schéma d'aménagement et des principes compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation,
 - elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

❖ Dans la zone 2 AU :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

2 – Conditions générales :

- ◆ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement.

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

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

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

- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- * L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

◆ **Assainissement des eaux usées**

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

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

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

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

En raison de la qualité des sites, ces réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

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

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

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

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 (soit 3 niveaux).
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

◆ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
Lorsqu'un bâtiment jouxte les limites fixées aux articles 6 et 7, le bâtiment construit doit avoir une largeur minimum de 2 mètres.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

◆ Couvertures :

- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de teinte brun à rouge (rouge vif interdit), ou en matériau d'apparence similaire, excepté pour les bâtiments d'activités, les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², puits de lumière ...

Le panachage de tuiles de différentes couleurs est interdit.

- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
Les toitures des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de 20 % minimum.
Les toitures des constructions à usage d'annexe (dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m²) ou des vérandas doivent avoir une pente de 15 % minimum.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés excepté ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m². Au-delà de 12 m², ils ne sont autorisés que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).

- * Terrasses intégrées à la toiture : les terrasses peuvent être acceptées à condition qu'elles soient intégrées à l'intérieur d'un pan de toiture.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.
- * Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit doivent démontrer leur intégration à l'architecture et au site.

◆ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures doivent être constituées :
 - de barrières en bois (les panneaux de bois sont proscrits), sans soubassement apparent,
 - ou d'un simple grillage, sans soubassement apparent,
 - ou d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- * Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- * Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant. Dans ce cas, ils ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre.
- * La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, du caractère des lieux, et selon des critères de sécurité et de salubrité.

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

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

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

ARTICLE AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ◆ Il est exigé au minimum pour les logements :
 - ◇ 2 places de stationnement par logement.
 - ◇ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
 - ◇ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- ◆ Pour les autres activités (économiques, équipements publics ...), chaque projet devra démontrer que la problématique stationnement a été prise en compte (nombre de places suffisant).

ARTICLE AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

◆ Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

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

◆ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, aubépines, buis ...) et la variété dans la composition sont recommandés.
 - * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
 - * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
 - * Les opérations comprenant au moins 4 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

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



CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Article R 123-7 - zones agricoles (A) :

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

La zone A comprend un graphisme particulier correspondant aux éléments boisés identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Les nouvelles constructions autres que celles mentionnées à l'article A 2.
- ◆ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- ◆ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs hors des terrains aménagés
- ◆ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les dépôts de véhicules.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

1 – Sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :

- ❖ Les constructions à usage :
 - *agricole
 - *d'habitation si elles sont situées à proximité des bâtiments d'élevage, ainsi que leurs annexes et les vérandas
- ❖ L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole
- ❖ L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation dans la limite totale de 200 m² de surface de plancher
- ❖ Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins de 100 mètres de la limite des zones constructibles
- Les locaux et installations nécessaires pour les activités accessoires (complémentaires à une exploitation agricole existante) telles que :
 - ◇ les gîtes dans des constructions existantes (excepté dans les hangars à structure métallique),
 - ◇ le camping à la ferme
 - ◇ l'activité rurale d'accueil : fermes-auberges, fermes équestres, ...
 - ◇ les activités de transformation et de vente directe des produits à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production
 - ◇ les fermes pédagogiques.
- ❖ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole

- ❖ La reconstruction à l'identique des bâtiments dans leur volume initial et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ❖ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante.

2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur faible emprise au sol, le caractère agricole de la zone :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ✓ Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une habitation existante.

3 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

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

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des

véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ◆ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- ❖ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ❖ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et l'alimentation humaine.
- ❖ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- ❖ L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

◆ Assainissement des eaux usées :

- * Lorsque le réseau existe, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

◆ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- ❖ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ❖ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - * soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ❖ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- *les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - *un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.
- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

◆ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis, de préférence, en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

*Bâtiments d'exploitation : 10 mètres par rapport à l'alignement de la voie (existant ou futur)

*Logements autorisés : 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie (existant ou futur).

◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- ❖ pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites,
- ❖ la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
- ❖ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées,
- ❖ pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes supplémentaires de visibilité ou de sécurité,
- ❖ les bâtiments annexes à usage de dépendances sans sortie véhicule sur la voie,
- ❖ les éléments techniques nécessaires aux activités agricoles,
- ❖ les mises aux normes.

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

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).
- Toutefois, une implantation différente est admise dans la bande de 0 à 3 mètres pour les constructions suivantes :
- elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'exède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
- la reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ◆ La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - ❖ 7 m pour les bâtiments d'habitation
 - ❖ 12 m pour les autres.
- ◆ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

◆ Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
Lorsqu'un bâtiment jouxte les limites fixées aux articles 6 et 7, le bâtiment construit doit avoir une largeur minimum de 2 mètres.

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

♦ **Couvertures :**

✓ **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de teinte brun à rouge (rouge vif interdit), ou en matériau d'apparence similaire, excepté pour les bâtiments d'exploitation, les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², puits de lumière ...

Le panachage de tuiles de différentes couleurs est interdit.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.

Les toitures des constructions à usage d'annexe (dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m²) ou des vérandas doivent avoir une pente de 15 % minimum.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés excepté ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m². Au-delà de 12 m², ils ne sont autorisés que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé en cas de réalisation de vérandas.

✓ **Pour les bâtiments d'exploitation :**

Les couvertures doivent être de teinte rouge-brun ou en concordance avec la toiture existante, en s'intégrant dans l'environnement le mieux possible.

Les toitures doivent avoir une pente de 20 % minimum.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).

Le débord de toitures pourra être inférieur à la règle écrite ci-dessus pour les bâtiments d'habitation.

♦ **Éléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries, les huisseries extérieures, et les teintes doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement (bardages bois, teintes douces et neutres ...) en cherchant à se fondre dans le paysage.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

◆ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures doivent être constituées :
 - de barrières en bois (les panneaux de bois sont proscrits), sans soubassement apparent,
 - ou d'un simple grillage, sans soubassement apparent.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, du caractère des lieux, et selon des critères de sécurité et de salubrité.

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

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

- * L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

et uniquement sur les bâtiments :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés).

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION DE PLANTATIONS – PROTECTION DES BOISEMENTS

◆ Espaces boisés classés :

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

◆ Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

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

◆ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, buis, noisetiers, aubépines ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées (notamment les haies)
- ✓ Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Non réglementé.

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

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

C H A P I T R E V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Article R 123-8 - zones naturelles (N) :

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- *de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,*
- *de l'exploitation forestière,*
- *de leur caractère d'espaces naturels.*

A Chavannes-sur-Suran, la zone N comprend 4 secteurs :

- ◆ **Secteur Nh « habitat »** (avec les sous-secteurs **Nha et Nhb**, habitat regroupé)
- ◆ **Secteur Nl « loisirs et sports »**
- ◆ **Secteur Np « protection »** pour les zones à protéger au titre du paysage et de l'environnement (corridor du Suran, espaces naturels, enjeux environnementaux)
- ◆ **Secteur Nt « activités de tir ».**

La zone N comprend des graphismes particuliers correspondant :

- ✓ aux zones humides identifiées par le biais de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme,
- ✓ aux éléments boisés identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 et de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme,
- ✓ aux zones inondables et informant de risques potentiels au titre de l'article R 123-11b du code de l'urbanisme (trame « zone inondable»),
- ✓ aux continuités écologiques (ZNIEFF de type 1 et site Natura 2000) au titre de l'article R 123-11i du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ◆ Les nouvelles constructions et aménagements autres que celles et ceux mentionnés à l'article N 2
- ◆ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- ◆ En dehors de la zone NI (terrain de camping aménagé), les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ❖ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - *les parcs d'attractions ouverts au public
 - *les aires de jeux et de sports ouvertes au public en dehors de la zone N I
 - *les dépôts de véhicules
- ❖ L'ouverture et l'extension de carrières, gravières et sablières
- ❖ Tout type d'utilisation ou d'occupation du sol gênant l'écoulement des eaux dans la zone submersible
- ❖ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées
- ❖ Les changements de destination des dépendances autorisées à l'article N 2
- ❖ Dans les zones humides repérées au titre de l'art. L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme, sont interdits :
 - le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des secteurs humides
 - le défrichement des végétations repérées.

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

- ◆ **Condition** : L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- ◆ **Dans le secteur Np, en dehors des secteurs Natura 2000 et des ZNIEFF de type 1 (tramés au titre de l'art. R 123-11 i du code de l'urbanisme), ne sont admis que :**
- ❖ Les travaux concernant les constructions existantes :
 - ✓ l'aménagement des constructions existantes dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux,
 - ✓ l'extension des constructions existantes à usage d'habitation dont l'emprise au sol est supérieure à 80 m² à la date d'approbation du PLU. Cette extension ne pourra pas dépasser 50 m² d'emprise au sol (une seule fois après la date d'approbation du PLU).

- ✓ Le changement de destination des bâtiments désignés.
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagée dans un autre secteur
- ❖ Les exhaussements, affouillements, écrêtements de sol nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la zone, ou pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, mais sous deux conditions : être fonctionnellement indispensables et ne pas pouvoir être envisagés dans un autre secteur
- ❖ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ❖ la reconstruction à l'identique sous réserve de respecter l'article N 11, et que l'implantation des constructions ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- ❖ les abris en bois dans le respect des quatre conditions suivantes : une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m², fermés seulement sur 3 côtés, sans dalle, dans le respect de l'article 11.

◆ **Sont admis dans les secteurs Nha et Nhb :**

- ❖ Les travaux suivants concernant les constructions existantes :
 - ✓ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changement de destination, dans le respect des aspects architecturaux et des volumes initiaux,
 - ✓ l'extension des constructions existantes, avec ou sans changement de destination, dans la limite maximale de 100 m² de surface de plancher en plus de la surface de plancher existante avant extension et à la date d'approbation du PLU.
- ❖ Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une habitation existante, et que leur emprise au sol ne dépasse pas 80 m².
- ❖ Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une habitation existante.
- ❖ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment :
 - ♣ Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
 - ♣ Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
 - ♣ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ❖ la reconstruction à l'identique sous réserve de respecter l'article N 11, et que l'implantation des constructions ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

❖ Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

◆ **Dans le secteur Nℓ, ne sont admis que :**

- ❖ les aires de jeux et de sports ouvertes au public sous réserve qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone,
- ❖ les espaces de stationnement,
- ❖ les bâtiments indispensables aux activités sportives et de loisirs.
- ❖ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ❖ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment :
 - ♣ Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
 - ♣ Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
 - ♣ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ❖ la reconstruction à l'identique sous réserve de respecter l'article N 11, et que l'implantation des constructions ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ❖ Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

◆ **Dans le secteur Nt, ne sont admis que :**

- ❖ les aires de tirs sous réserve qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone,
- ❖ les installations temporaires indispensables aux activités de tir,
- ❖ les espaces de stationnement,
- ❖ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

◆ **Sont admis dans la zone tramée « zone inondable » :**

- * Les affouillements et les exhaussements du sol liés à la régulation hydraulique ou strictement nécessaires à la mise hors d'eau des constructions existantes.
- * Les clôtures et les murs de soutènement strictement nécessaires aux constructions existantes et respectant les contraintes hydrauliques.

- * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la zone inondable.

Conditions :

- Le champ d'expansion des crues doit être préservé au mieux.
- Les constructions, les clôtures, les plantations, les remblaiements ne doivent pas être de nature à faire obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux.

♦ **Sont seuls admis dans les zones humides :**

Les travaux qui contribuent à préserver ces secteurs.

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

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée selon les enjeux de sécurité routière et les possibilités techniques).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

- ❖ Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ❖ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et l'alimentation humaine.
- ❖ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.
- ❖ L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système de disconnection.

◆ Assainissement des eaux usées :

- * Lorsque le réseau existe, toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ❖ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ❖ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - * soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - * soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ❖ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

*les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

*un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

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

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

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

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

❖ **Dans le secteur Nha :**

Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives lorsque les implantations en ordre continu ou semi-continu sont possibles.

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

❖ **Dans les secteurs Nhb, Nl, Np et Nt :**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D = 3$).
- Toutefois, une implantation différente est admise dans la bande de 0 à 3 mètres pour les constructions suivantes :
- elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'exède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce règlement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ❖ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.
- ❖ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ❖ **Dans le secteur Nha**, la hauteur maximale des constructions est fixée à R+2 (soit 3 niveaux).
- ❖ **Dans les secteurs Nhb, Np et Nl**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres, sauf aménagement ou extension de bâtiments existants dans la limite de leur ligne de faitage actuelle.
- ❖ **Dans le secteur Nt**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.
- ❖ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

❖ Spécificités pour la restauration du bâti ancien identifié au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme :

Lors de travaux nécessaires sur ces bâtiments ou éléments repérés, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone, les éléments caractéristiques de l'architecture locale, identifiée par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur :

- ♣ particularités architecturales,
- ♣ avant-toits couvrant un balcon, soutenus par des piliers de pierre ou de bois,
- ♣ escaliers extérieurs,
- ♣ proportions des ouvertures,
- ♣ aspects des huisseries (portes, fenêtres, portes de granges, volets ...),
- ♣ toitures,
- ♣ aspects des façades,
- ♣ anciennes devantures commerciales,
- ♣ murs en pierre,
- ♣ etc

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

◆ Implantation et volume :

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements ...
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
Lorsqu'un bâtiment jouxte les limites fixées aux articles 6 et 7, le bâtiment construit doit avoir une largeur minimum de 2 mètres.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

◆ **Couvertures :**

- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles rondes de teinte brun à rouge (rouge vif interdit), ou en matériau d'apparence similaire, excepté pour les bâtiments d'activités, les constructions bio-climatiques, vérandas, annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m², puits de lumière ...

Le panachage de tuiles de différentes couleurs est interdit.

- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale sauf pour l'extension des toitures existantes qui ne respectent pas cette règle.

Les toitures des constructions à usage d'activité doivent avoir une pente de 20 % minimum.

Les toitures des constructions à usage d'annexe (dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m²) ou des vérandas doivent avoir une pente de 15 % minimum.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés excepté ceux dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m². Au-delà de 12 m², ils ne sont autorisés que pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.
- * Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- * Dans le secteur Nha, les terrasses peuvent être acceptées à condition qu'elles soient intégrées à l'intérieur d'un pan de toiture.
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé sur les pignons en cas de création d'alignements bâtis, et en cas de réalisation de vérandas.
- Les éléments de captage de l'énergie solaire intégrés à la pente du toit doivent démontrer leur intégration à l'architecture et au site.

◆ **Eléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moëllon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement.

- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures doivent être constituées :
 - de barrières en bois (les panneaux de bois sont proscrits), sans soubassement apparent,
 - ou d'un simple grillage, sans soubassement apparent,
 - ou, dans les secteurs Nha et Nhb, d'un mur plein excepté pour des raisons de sécurité routière.

Elles peuvent être doublées de haies vives.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- Leur hauteur est limitée à 1,60 mètre.
- Dans le secteur Nha, les murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant. Dans ce cas, ils ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,80 mètre.
- La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptés ou imposés par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, du caractère des lieux, et selon des critères de sécurité et de salubrité.

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

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

- * L'éco-construction, la conception de bâtiments bioclimatiques et à faible consommation d'énergie
- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)

* Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ◆ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement.
- ◆ Pour les autres activités (économiques, équipements publics, tir ...), chaque projet devra démontrer que la problématique stationnement a été prise en compte (nombre de places suffisant).

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS, PROTECTION DES BOISEMENTS

◆ Espaces boisés classés :

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

◆ Eléments boisés intéressants :

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

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

◆ Obligation de planter :

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, buis, noisetiers ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées (notamment les haies).
- ✓ Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

**ARTICLE N 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

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

ANNEXES - Définitions

ACTIVITE AGRICOLE

Article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime (modifié par la loi LAAAF du 13/10/14) :

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

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles.

Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

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

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL (Articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme)

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

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

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

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

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

AMENAGEMENT

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

ANNEXE (ou dépendance)

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

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

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

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

CAMPING (articles R 111-42 et suivants du code de l'urbanisme)**CARAVANE (art. R 111-37 à R 111-40, R 421-23 du code de l'urbanisme)**

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

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

CARRIERE

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

CHANGEMENT D'AFFECTION

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

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

CLOTURE (article L 421-4, R 421-2 et R 421-12 du code de l'urbanisme)

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

EMPRISE AU SOL

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

ESPACE BOISE CLASSE (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

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

EMPLACEMENT RESERVE (Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

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

EXTENSION

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

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

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

HAUTEUR (voir schéma ci-dessous)

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

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

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

INSTALLATION D'INTERET GENERAL

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

LOTISSEMENT Art. L 442-1 et R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme

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

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION - Articles R 431-24 et 442-1 du code de l'urbanisme

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

PARCS D'ATTRACTIONS

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

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

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

SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

TERRAIN

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

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

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

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

Z.A.C.

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

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).