

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE CHAZEY SUR AIN (01)**

Règlement écrit

**PIÈCE N°5
Phase Approbation
06/05/2025**

Sommaire

| | |
|--|----|
| TITRE I : Dispositions générales..... | 3 |
| TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines..... | 10 |
| I - Dispositions applicables à la zone UA..... | 11 |
| II - Dispositions applicables aux zones UB et UBa..... | 16 |
| III - Dispositions applicables à la zone UL..... | 21 |
| IV - Dispositions applicables à la zone UPC..... | 25 |
| V - Dispositions applicables aux zones UXa et UXb..... | 30 |
| TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser..... | 35 |
| I - Dispositions applicables à la zone AUa..... | 36 |
| II - Dispositions applicables aux zones AUb..... | 41 |
| TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles..... | 46 |
| I - Dispositions applicables aux zones A..... | 47 |
| TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles..... | 54 |
| I - Dispositions applicables aux zones N..... | 55 |
| TITRE VI : Définitions..... | 62 |
| TITRE VII : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions & Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions..... | 65 |

TITRE I : Dispositions générales

Ces dispositions s'appliquent à toutes les zones de la commune sauf indications particulières

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune.
Il est établi en application des articles L151-8 à L151-42 et R151-9 à R151-5 du code de l'urbanisme.
Il s'applique aux constructions nouvelles et à tout aménagement de constructions existantes.

DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

ÉDIFICATION DE CLÔTURES

Toute édification de clôtures sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

RECONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT DÉTRUIT OU DÉMOLI DEPUIS MOINS DE 10 ANS

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L111-15 du code de l'urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

ADAPTATIONS MINEURES, DÉROGATION, RÈGLES ALTERNATIVES

Les règles et servitudes définies par le PLU de la commune ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L152-4 à L152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L152-4 à L152-6.

PERMIS DE DÉMOLIR

Toute démolition de bâtiments sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à autorisation de démolir conformément aux dispositions de l'article L421-3 du code de l'urbanisme.

RAVALEMENTS DE FAÇADES

Tout ravalement de façades sur l'ensemble du territoire de la commune est soumis à autorisation administrative conformément aux dispositions de l'article L421-4 du code de l'urbanisme.

PRÉSENCE DE CANALISATIONS

Toutes canalisations publiques d'assainissement ou d'eaux pluviales posées hors voiries sur une parcelle privée et vouée à le rester, doit pouvoir être accessible pour des interventions ultérieures de maintenance ou de réparations. De ce fait, sur ce type de canalisation, aucune plantation, construction ou remblai ne devra se faire dans une bande de 1.5 m de part et d'autres des génératrices et il devra être aménagé une piste d'accès d'une largeur minimale de 4 m pour permettre le passage d'engins d'exploitation. En cas de dévoie-

ment de la canalisation publique, les travaux et les OPR (Opérations Préalables à la Réception), seront à la charge du Pétitionnaire. Il sera alors nécessaire de contacter le service assainissement afin d'en obtenir l'autorisation et les prescriptions techniques.

PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

RISQUE INONDATION

1/ La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Naturels d'inondation (PPRNI) qui a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 06 septembre 2005.

Les différentes zones réglementées sur la commune se répartissent de la façon suivante :

- En zone rouge inondée pour les crues de référence et délimitée sur le plan de zonage, les travaux, constructions, installations et activités sont très strictement réglementés en vue de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes et afin de préserver les champs d'écoulement et d'expansion des crues.
- La zone bleue, également inondée pour les crues de référence, comprend des secteurs occupés par quelques habitations qui sont exposées aux débordements. Des mesures particulières de prévention et de protection sont recommandées pour l'existant comme pour le futur.
- En dehors des zones rouges et bleues définies ci-dessus, le risque d'inondation normalement prévisible est faible. La zone blanche ainsi définie n'est pas sujette à des prescriptions particulières. Cependant, pour l'établissement et l'utilisation de sous-sols et dispositifs enterrés, on doit prendre en compte la présence d'une nappe souterraine et, à proximité des zones rouges et bleues, la possibilité que se produise une crue supérieure à la crue centennale.

Il convient de se reporter au règlement du PPRNI annexé au PLU.

2/ En complément, un porter à connaissance de l'aléa inondation de l'Ain et de ses affluents en date du 31 mai 2018 précise les principes d'application afin de prendre en compte le risque dans l'aménagement.

Il convient de se reporter au principes d'application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme suite au porter à connaissance du nouvel aléa de référence «inondation de l'Ain et de ses affluents» annexé au PLU.

En particulier, sont strictement interdits, sur le bras de décharge de l'Albarine, tous travaux ou aménagements pouvant porte atteinte à sa fonctionnalité, en lien avec les objectifs de non aggravation des risques d'inondation sur l'Albarine.

3/ En cas de dispositions non-concordantes entre le règlement du PPRNI et les principes d'application issus du porter à connaissance de l'aléa inondation de l'Ain et de ses affluents, la règle la plus contraignante doit être appliquée.

RISQUE DE RETRAIT/GONFLEMENT DES ARGILES

La commune est concernée par des zones de susceptibilité faible de retrait/gonflement des argiles.

RISQUE SISMIQUE

La commune est classée en zone de sismicité de niveau 3, dite de sismicité "modérée", au vu du zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction.

RISQUE RADON

Le code de la santé publique (art. R1333-29 du CSP) répartit les communes du territoire français en 3 zones à potentiel radon sur la base de critères géologiques. La commune est classée en zone 1, soit en zone à potentiel radon faible.

RISQUE NUCLÉAIRE

Un plan particulier d'intervention du centre national de production d'électricité du Bugey (Centre Nucléaire de Production d'Électricité (CNPE) du Bugey à Saint-Vulbas) a été approuvé le 30 décembre 2014 par le préfet de la zone de défense sud-est et les préfets de l'Ain et de l'Isère. Il a été modifié par l'arrêté inter-préfectoral du 22 janvier 2016 (augmentation du nombre de communes impactées dans le département de l'Isère).

Il décrit l'ensemble des mesures à mettre en œuvre pour assurer la sauvegarde des populations, des biens et de l'environnement lorsque l'accident entraîne ou est susceptible d'entraîner des dangers débordant des limites du site.

Le plan particulier d'intervention (PPI) s'applique aux communes situées, même en partie, dans le périmètre de 2 km autour de la centrale (cinétique rapide) ainsi qu'aux communes situées dans les périmètres de 5 et 10 km (cinétique lente). Des mesures d'évacuation, partielles ou totales, peuvent s'appliquer dans un périmètre de sécurité de 5 km autour du site.

La commune est concernée par le périmètre de sécurité de 10 km.

La circulaire ministérielle du 17 février 2010 a ainsi demandé aux préfets de veiller au développement prudent des activités, constructions ou équipements nouveaux au voisinage des installations nucléaires de base (INB). Le guide n°15 de l'autorité de sûreté nucléaire (ASN) formalise la doctrine nationale pour la maîtrise des activités autour des INB et présente les outils visant à limiter la présence et l'accroissement des populations exposées aux risques nucléaires.

NUISANCES DE TYPE ALLERGÈNES ET VECTEURS DE MALADIES

Il est rappelé que la lutte contre les allergènes comme l'ambrosie (<https://www.pollens.fr/le-reseau/les-pollens>) et les moustiques vecteurs de maladies (<https://agirmoustique.fr>) doit être prise en compte. On sera ainsi vigilants à la nécessité de planter des espèces végétales non allergènes, de mettre en œuvre des systèmes de récupérations d'eau pluviale étanches, d'évacuer les eaux pluviales des terrasses (en particulier celles sur plots).

STRUCTURE DU RÈGLEMENT DES ZONES

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- 4-1 – Implantations par rapport aux voies et emprises publiques
- 4-2 – Implantations par rapport aux limites séparatives
- 4-3 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
- 4-4 – Emprise au sol des constructions
- 4-5 – Hauteurs des constructions

Article 5 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article 6 – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 – Stationnement

3 – Équipement et réseaux

Article 8 – Desserte par les voies publiques ou privées

Article 9 – Desserte par les réseaux

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans les articles 1 et 2 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme. Tout projet de construction *, d'aménagement * ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations. Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

| Destinations et sous-destinations |
|---|
| Habitations |
| Logement |
| Hébergement |
| Commerce et activités de service |
| Artisanat et commerce de détail |
| Restauration |
| Commerce de gros |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle |
| Hébergement hôtelier et touristique |
| Cinéma |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale |
| Salles d'art et de spectacles |
| Équipements sportifs |
| Autres équipements recevant du public |
| Exploitations agricoles et forestières |
| Exploitation agricole |
| Exploitation forestière |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire |
| Industrie |
| Entrepôt |
| Bureau |
| Centre de congrès et d'exposition |

La destination de constructions **exploitation agricole et forestière** comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

- La sous-destination **exploitation agricole** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- La sous-destination **exploitation forestière** recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de constructions **habitation** comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

- La sous-destination **logement** recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination hébergement. La sous-destination logement recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- La sous-destination **hébergement** recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de constructions **commerce et activité de service** comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.

- La sous-destination **artisanat et commerce de détail** recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- La sous-destination **restauration** recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- La sous-destination **commerce de gros** recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- La sous-destination **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- La sous-destination **hébergement hôtelier et touristique** recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
- La sous-destination **cinéma** recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de constructions **équipements d'intérêt collectif et services publics** comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.

- La sous-destination **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- La sous-destination **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- La sous-destination **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

- La sous-destination **salles d'art et de spectacles** recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- La sous-destination **équipements sportifs** recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- La sous-destination **autres équipements recevant du public** recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics. Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de constructions **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

- La sous-destination **industrie** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- La sous-destination **entrepôt** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- La sous-destination **bureau** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- La sous-destination **centre de congrès et d'exposition** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

TITRE II : Dispositions applicables aux zones urbaines

I - Dispositions applicables à la zone UA

1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

| Destinations | |
|---|----|
| Habitations | |
| Logement | A |
| Hébergement | A |
| Commerce et activités de service | |
| Artisanat et commerce de détail | C1 |
| Restauration | A |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | A |
| Hébergement hôtelier et touristique | A |
| Cinéma | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | A |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | A |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | A |
| Salles d'art et de spectacles | A |
| Équipements sportifs | A |
| Autres équipements recevant du public | A |
| Exploitations agricoles et forestières | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | A |
| Centre de congrès et d'exposition | X |

A : occupation et utilisation du sol autorisé

X : occupation et utilisation du sol interdit

C : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières. Les conditions sont définies ci-dessous

C1 : Dans la limite de 400 m² de surface de vente.

La zone UA est également concernée par :

- Une **constructibilité soumise à condition spéciale liée à la conformité du réseau d'assainissement au titre de l'article L151-34 1° du Code de l'Urbanisme** qui permet de faire apparaître sur le document graphique « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

Article UA 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Toute opération comprenant 5 logements et plus devra comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

Mixité fonctionnelle :

- Le changement de destination des rez-de-chaussée commerciaux est autorisé uniquement vers les sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle et restauration.
- Dans les nouvelles constructions, les locaux en rez-de-chaussée (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès * aux stationnements des véhicules légers et locaux techniques) doivent être dédiés partiellement : à l'artisanat et au commerce de détail, ou à la restauration, ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions

• 4-1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions * est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement *. Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques * ou des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.
- Un retrait d'au moins 4 mètres est admis dans les cas suivants : extension * de constructions existantes, annexes *.

• 4-2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives * recouvrent les limites latérales et celle de fond de tènement *.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront sur une limite latérale au moins et en priorité sur celle où il y a prolongement du tissu urbain existant. Pour les autres limites, Les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 4 mètres.

Cas particuliers :

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.
- Il n'y a pas de règle de recul pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

- **4-3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Sans objet

- **4-4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol * correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m et les piscines.

Règle générale : Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 0,7

- **4-5 - Hauteurs des constructions**

La hauteur d'un bâtiment * est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Règle générale : La hauteur maximale des constructions est limitée 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers :

- La hauteur maximale des annexes * est limitée à 4 m.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au TITRE VII.

Article UA 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Pour le logement :Stationnement des véhicules motorisés

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 5 m x 5 m cheminement non compris) et facilement accessibles.
- 2 places de stationnement par logement sont demandés.
- Dans le cas d'opération de plusieurs logements, 1 place supplémentaire pour 4 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.

Stationnement des cycles

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos.
- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Autres destinations :

Le stationnement n'est pas réglementé.

3 – Équipement et réseaux**Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- Les caractéristiques des accès * doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
- Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrées devront être à minimum 5 m de la chaussée.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article UA 9 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Néanmoins, au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, toutes autorisations d'urbanisme pour une construction ou un aménagement engendrant un besoin de raccordement au réseau d'assainissement ne pourront être délivrées qu'à partir de la date de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise en conformité du réseau d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément au code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement * ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement *.

Électricité et télécommunication :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain sur le tènement *.

Collecte des déchets :

Toute construction ou installation nouvelle doit être dotée de locaux aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

II - Dispositions applicables aux zones UB et UBa

1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

| Destinations | |
|---|---|
| Habitations | |
| Logement | A |
| Hébergement | A |
| Commerce et activités de service | |
| Artisanat et commerce de détail | X |
| Restauration | A |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | A |
| Hébergement hôtelier et touristique | X |
| Cinéma | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | A |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | A |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | A |
| Salles d'art et de spectacles | A |
| Équipements sportifs | A |
| Autres équipements recevant du public | A |
| Exploitations agricoles et forestières | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | A |
| Centre de congrès et d'exposition | X |

A : occupation et utilisation du sol autorisé

X : occupation et utilisation du sol interdit

C : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières. Les conditions sont définies ci-dessous

La zone UB (mais pas UBa) est également concernée par :

- Une constructibilité soumise à condition spéciale liée à la conformité du réseau d'assainissement au titre de l'article L151-34 1° du Code de l'Urbanisme qui permet de faire apparaître sur le document

graphique « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Article UB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Toute opération comprenant 5 logements et plus devra comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

• 4-1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions * est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement *. Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront par rapport aux voies et emprises publiques * ou des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, soit à l'alignement du tissu urbain existant, soit à au moins 4 mètres.

Cas particuliers : En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration.

• 4-2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives * recouvrent les limites latérales et celle de fond de tènement *.

Règle générale : Dans le cas du prolongement d'un tissu urbain existant, les constructions nouvelles s'implanteront soit en limite, soit à au moins 4 mètres. Dans les autres cas les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 4 mètres.

Cas particuliers :

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.

- Il n'y a pas de règle de recul pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

• 4-3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Règle générale : Une distance d'au moins 4 mètres devra être respectée entre deux constructions.

Cas particuliers : Aucune règle n'est imposée pour les annexes *.

- **4-4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol * correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m et les piscines.

Règle générale : Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 0,5

- **4-5 - Hauteurs des constructions**

La hauteur d'un bâtiment * est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Règle générale : La hauteur maximale des constructions est limitée 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers :

- La hauteur maximale des annexes * est limitée à 4 m.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Article UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au TITRE VII.

Article UB 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Pour le logement :

Stationnement des véhicules motorisés

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 5 m x 5 m cheminement non compris) et facilement accessibles.
- 2 places de stationnement par logement sont demandés.
- Dans le cas d'opération de plusieurs logements, 1 place supplémentaire pour 4 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.

Stationnement des cycles

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos.

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Autres destinations :

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles et cycles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

3 – Équipement et réseaux

Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les caractéristiques des accès * doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
- Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrées devront être à minimum 5 m de la chaussée.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article UB 9 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Néanmoins, au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, pour la zone UB (et pas Uba) toutes autorisations d'urbanisme pour une construction ou un aménagement engendrant un besoin de raccordement au réseau d'assainissement ne pourront être délivrées qu'à partir de la date de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise en conformité du réseau d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément au code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement * ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement *.

Électricité et télécommunication :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain sur le tènement *.

Collecte des déchets :

Toute construction ou installation nouvelle doit être dotée de locaux aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

III - Dispositions applicables à la zone UL

1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article UL 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

| Destinations | |
|---|---|
| Habitations | |
| Logement | X |
| Hébergement | X |
| Commerce et activités de service | |
| Artisanat et commerce de détail | X |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X |
| Cinéma | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | X |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | X |
| Équipements sportifs | A |
| Autres équipements recevant du public | X |
| Exploitations agricoles et forestières | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X |

A : occupation et utilisation du sol autorisé

X : occupation et utilisation du sol interdit

C : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières. Les conditions sont définies ci-dessous

Article UL 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Sans objet.

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UL 4 - Volumétrie et implantation des constructions

• 4-1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions * est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement *. Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront par rapport aux voies et emprises publiques * ou des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, soit à l'alignement du tissu urbain existant, soit à au moins 4 mètres.

Cas particuliers : En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration.

• 4-2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives * recouvrent les limites latérales et celle de fond de tènement *.

Règle générale : Dans le cas du prolongement d'un tissu urbain existant, les constructions nouvelles s'implanteront soient en limite, soit à au moins 4 mètres. Dans les autres cas les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 4 mètres.

Cas particuliers :

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.

- Il n'y a pas de règle de recul pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

• 4-3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Règle générale : Une distance d'au moins 4 mètres devra être respectée entre deux constructions.

Cas particuliers : Aucune règle n'est imposée pour les annexes *.

• 4-4 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol * correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m et les piscines.

Règle générale : Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 0,5

• 4-5 - Hauteurs des constructions

La hauteur d'un bâtiment * est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Règle générale : La hauteur maximale des constructions est limitée 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers : Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Article UL 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UL 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au TITRE VII.

Article UL 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles et cycles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

3 – Équipement et réseaux

Article UL 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les caractéristiques des accès * doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
- Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrées devront être à minimum 5 m de la chaussée.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article UL 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément au code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement * ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement *.

Électricité et télécommunication :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain sur le tènement *.

Collecte des déchets :

Toute construction ou installation nouvelle doit être dotée de locaux aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

IV - Dispositions applicables à la zone UPC

1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UPC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article UPC 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

| Destinations | |
|---|----|
| Habitations | |
| Logement | C1 |
| Hébergement | X |
| Commerce et activités de service | |
| Artisanat et commerce de détail | C2 |
| Restauration | A |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | C3 |
| Cinéma | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | A |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | A |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | A |
| Salles d'art et de spectacles | X |
| Équipements sportifs | X |
| Autres équipements recevant du public | A |
| Exploitations agricoles et forestières | |
| Exploitation agricole | A |
| Exploitation forestière | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | A |
| Centre de congrès et d'exposition | X |

A : occupation et utilisation du sol autorisé

X : occupation et utilisation du sol interdit

C : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières. Les conditions sont définies ci-dessous

C1 :

1/ Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés

à la date de la demande et à condition de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, forestier ou agricole de la zone :

- la réfection et l'adaptation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher après travaux.
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite :
 - d'une extension par tènement
 - de 200 m² de surface de plancher total après travaux
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite :
 - d'une annexe par tènement
 - de 40 m² d'emprise au sol
 - de 200 m² de surface de plancher total après travaux
- les piscines lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation dans la limite :
 - d'une piscine par tènement

2/ Il est possible de réaliser 15 logements sociaux maximum en une seule opération

C2 : Seul l'artisanat est autorisé. On entend par artisanat une activité de production ou de service régie par la Chambre des Métiers et de l'Artisanat avec prédominance du travail manuel. Les activités doivent être exercés dans des locaux clos, sans vitrine commerciale.

C3 : Cette sous-destination est autorisée dans le cadre d'extensions d'une activité d'hébergement hôtelier et touristique existante et dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

Article UPC 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Sans objet.

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UPC 4 - Volumétrie et implantation des constructions

• 4-1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions * est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement *. Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront par rapport aux voies et emprises publiques * ou des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, soit à l'alignement du tissu urbain existant, soit à au moins 4 mètres.

Cas particuliers : En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration.

• 4-2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives * recouvrent les limites latérales et celle de fond de tènement *.

Règle générale : Dans le cas du prolongement d'un tissu urbain existant, les constructions nouvelles s'implanteront soit en limite, soit à au moins 4 mètres. Dans les autres cas les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 4 mètres.

Cas particuliers :

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.
- Il n'y a pas de règle de recul pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

- **4-3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Règle générale : Une distance d'au moins 4 mètres devra être respectée entre deux constructions.

Cas particuliers : Aucune règle n'est imposée pour les annexes *.

- **4-4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol * correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m et les piscines.

Règle générale : Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 0,2

- **4-5 - Hauteurs des constructions**

La hauteur d'un bâtiment * est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Règle générale : La hauteur maximale des constructions est limitée 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers : Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Article UPC 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article UPC 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au TITRE VII.

Article UPC 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet ;

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet.
- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles et cycles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

3 – Équipement et réseaux

Article UPC 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les caractéristiques des accès * doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
- Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrées devront être à minimum 5 m de la chaussée.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article UPC 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément au code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement * ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement *.

Électricité et télécommunication :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain sur le tènement *.

Collecte des déchets :

Toute construction ou installation nouvelle doit être dotée de locaux aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

V - Dispositions applicables aux zones UXa et UXb

1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

| Destinations | UXa | UXb |
|---|-----|-----|
| Habitations | | |
| Logement | X | X |
| Hébergement | X | X |
| Commerce et activités de service | | |
| Artisanat et commerce de détail | X | A |
| Restauration | X | A |
| Commerce de gros | X | A |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | A | A |
| Hébergement hôtelier et touristique | X | A |
| Cinéma | X | A |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | A | A |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | A | A |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | A | A |
| Salles d'art et de spectacles | A | A |
| Équipements sportifs | A | A |
| Autres équipements recevant du public | A | A |
| Exploitations agricoles et forestières | | |
| Exploitation agricole | X | X |
| Exploitation forestière | X | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | | |
| Industrie | A | A |
| Entrepôt | A | A |
| Bureau | A | A |
| Centre de congrès et d'exposition | A | A |

A : occupation et utilisation du sol autorisé

X : occupation et utilisation du sol interdit

C : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières. Les conditions sont définies ci-dessous

Article UX 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Sans objet.

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UX 4 - Volumétrie et implantation des constructions

• 4-1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions * est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement *. Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 10 m des voies et emprises publiques * ou des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

- La distance est portée à au moins 20 m par rapport à la RD62A.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration.

• 4-2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives * recouvrent les limites latérales et celle de fond de tènement *.

POUR LA ZONE UXa

Règle générale : Les constructions s'implanteront à au moins 15 mètres des limites séparatives.

Cas particuliers :

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.
- Il n'y a pas de règle de recul pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

POUR LA ZONE UXb

Entre propriétés au sein de la zone :

Règle générale : Les constructions s'implanteront à au moins 5 mètres des limites séparatives.

Cas particuliers :

- Toutefois, lorsque deux ou plusieurs industriels présentent un projet dont le plan-masse et les façades forment un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs, sous réserve expresse de

l'accord des services de sécurité, du Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain, et son concessionnaire, et s'il n'existe pas de haie naturelle séparant les tenements.

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.

- Il n'y a pas de règle de recul pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

Entre une propriété située à l'intérieur et une propriété située à l'extérieur de la zone :

Règle générale : Les constructions s'implanteront à au moins la moitié de la différence d'altitude entre les points séparant le bâtiment de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 5m$).

Cas particuliers : En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.

- **4-3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

En UXa :

Règle générale : Aucune règle n'est imposée.

En UXb :

Règle générale : Une distance d'au moins 5 mètres devra être respectée en deux constructions.

Cas particuliers :

- Toutefois, lorsque deux ou plusieurs industriels présentent un projet dont le plan-masse et les façades forment un ensemble architectural cohérent, les bâtiments peuvent être jointifs, sous réserve expresse de l'accord des services de sécurité, du Syndicat Mixte de la Plaine de l'Ain, et son concessionnaire, et s'il n'existe pas de haie naturelle les séparant.

- Aucune règle n'est imposée pour les annexes *.

- **4-4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol * correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m et les piscines.

Règle générale : Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 0,2

- **4-5 - Hauteurs des constructions**

La hauteur d'un bâtiment * est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Règle générale : La hauteur maximale des constructions est limitée 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers : Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Article UX 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions**Article UX 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Se référer au TITRE VII.

Article UX 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles et cycles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

| |
|----------------------------------|
| 3 – Équipement et réseaux |
|----------------------------------|

Article UX 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les caractéristiques des accès * doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.

- Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrées devront être à minimum 5 m de la chaussée.

- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article UX 9 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément au code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement * ou la construction, doivent être absorbées en totalité sur le tènement *.

Électricité et télécommunication :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain sur le tènement *.

Collecte des déchets :

Toute construction ou installation nouvelle doit être dotée de locaux aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

TITRE III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser

I - Dispositions applicables à la zone AUa

1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

| Destinations | |
|---|----|
| Habitations | |
| Logement | A |
| Hébergement | A |
| Commerce et activités de service | |
| Artisanat et commerce de détail | C1 |
| Restauration | A |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | A |
| Hébergement hôtelier et touristique | A |
| Cinéma | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | A |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | A |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | A |
| Salles d'art et de spectacles | A |
| Équipements sportifs | A |
| Autres équipements recevant du public | A |
| Exploitations agricoles et forestières | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | A |
| Centre de congrès et d'exposition | X |

A : occupation et utilisation du sol autorisé

X : occupation et utilisation du sol interdit

C : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières. Les conditions sont définies ci-dessous

C1 : Dans la limite de 300 m² de surface de plancher.

La zone AUa est également concernée par :

- Une **constructibilité soumise à condition spéciale liée à la conformité du réseau d'assainissement au titre de l'article L151-34 1° du Code de l'Urbanisme** qui permet de faire apparaître sur le document graphique « *les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols* ».

Article AUa 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Toute opération comprenant 5 logements et plus devra comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

Mixité fonctionnelle :

- Dans les nouvelles constructions, les locaux en rez-de-chaussée (hors hall d'entrée, surfaces destinées au stationnement des vélos, accès * aux stationnements des véhicules légers et locaux techniques) doivent être dédiés partiellement : à l'artisanat et au commerce de détail, ou à la restauration, ou aux activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUa 4 - Volumétrie et implantation des constructions

• 4-1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions * est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement *. Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront à l'alignement des voies et emprises publiques * ou des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.

- Un retrait d'au moins 4 mètres est admis dans les cas suivants : extension * de constructions existantes, annexes *.

• 4-2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives * recouvrent les limites latérales et celle de fond de tènement *.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront sur une limite latérale au moins et en priorité sur celle où il y a prolongement du tissu urbain existant. Pour les autres limites, Les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 4 mètres.

Cas particuliers :

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.

- Il n'y a pas de règle de recul pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

- **4-3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Sans objet

- **4-4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol * correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m et les piscines.

Règle générale : Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 0,7

- **4-5 - Hauteurs des constructions**

La hauteur d'un bâtiment * est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Règle générale : La hauteur maximale des constructions est limitée 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers :

- La hauteur maximale des annexes * est limitée à 4 m.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Article AUa 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUa 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au TITRE VII.

Article AUa 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Pour le logement :

Stationnement des véhicules motorisés

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 5 m x 5 m cheminement non compris) et facilement accessibles.

- 2 places de stationnement par logement sont demandés.
- Dans le cas d'opération de plusieurs logements, 1 place supplémentaire pour 4 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.

Stationnement des cycles

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos.
- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Autres destinations :

Le stationnement n'est pas réglementé.

3 – Équipement et réseaux

Article AUa 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les caractéristiques des accès * doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
- Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrées devront être à minimum 5 m de la chaussée.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article AUa 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Néanmoins, au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, toutes autorisations d'urbanisme pour une construction ou un aménagement engendrant un besoin de raccordement au réseau d'assainissement ne

pourront être délivrées qu'à partir de la date de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise en conformité du réseau d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément au code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement * ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement *.

De façon à mieux gérer la ressource en eau, il est obligatoire de mettre en place des récupérateurs d'eaux pluviales, pour réutiliser les eaux stockées pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des surfaces extérieures et de recourir aux bassins de rétention des eaux pluviales mutualisés à l'échelle des opérations.

Électricité et télécommunication :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain sur le tènement *.

L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires intégrés aux toitures est fortement recommandée.

Collecte des déchets :

Toute construction ou installation nouvelle doit être dotée de locaux aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

II - Dispositions applicables aux zones AUb

1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article AUb 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article AUb 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

| Destinations | |
|---|---|
| Habitations | |
| Logement | A |
| Hébergement | A |
| Commerce et activités de service | |
| Artisanat et commerce de détail | X |
| Restauration | A |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | A |
| Hébergement hôtelier et touristique | X |
| Cinéma | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | A |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | A |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | A |
| Salles d'art et de spectacles | A |
| Équipements sportifs | A |
| Autres équipements recevant du public | A |
| Exploitations agricoles et forestières | |
| Exploitation agricole | X |
| Exploitation forestière | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | A |
| Centre de congrès et d'exposition | X |

A : occupation et utilisation du sol autorisé

X : occupation et utilisation du sol interdit

C : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières. Les conditions sont définies ci-dessous

La zone AUb est également concernée par :

- Une **constructibilité soumise à condition spéciale liée à la conformité du réseau d'assainissement au titre de l'article L151-34 1° du Code de l'Urbanisme** qui permet de faire apparaître sur le document

graphique « les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Article AUB 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Toute opération comprenant 5 logements et plus devra comporter au moins 20 % de logements locatifs sociaux.

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article AUB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

• 4-1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions * est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement *. Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront par rapport aux voies et emprises publiques * ou des voies privées, existantes, à modifier ou à créer, soit à l'alignement du tissu urbain existant, soit à au moins 4 mètres.

Cas particuliers : En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration.

• 4-2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives * recouvrent les limites latérales et celle de fond de tènement *.

Règle générale : Dans le cas du prolongement d'un tissu urbain existant, les constructions nouvelles s'implanteront soit en limite, soit à au moins 4 mètres. Dans les autres cas les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 4 mètres.

Cas particuliers :

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.

- Il n'y a pas de règle de recul pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

• 4-3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Règle générale : Une distance d'au moins 4 mètres devra être respectée entre deux constructions.

Cas particuliers : Aucune règle n'est imposée pour les annexes *.

- **4-4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol * correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m et les piscines.

Règle générale : Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 0,5

- **4-5 - Hauteurs des constructions**

La hauteur d'un bâtiment * est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Règle générale : La hauteur maximale des constructions est limitée 10 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers :

- La hauteur maximale des annexes * est limitée à 4 m.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Article AUb 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article AUb 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au TITRE VII.

Article AUb 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Pour le logement :

Stationnement des véhicules motorisés

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 5 m x 5 m cheminement non compris) et facilement accessibles.
- 2 places de stationnement par logement sont demandés.
- Dans le cas d'opération de plusieurs logements, 1 place supplémentaire pour 4 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs.

Stationnement des cycles

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos.

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Autres destinations :

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles et cycles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

3 – Équipement et réseaux

Article AUb 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les caractéristiques des accès * doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
- Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrées devront être à minimum 5 m de la chaussée.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article AUb 9 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées.

Néanmoins, au titre de l'article R151-34 du Code de l'Urbanisme, toutes autorisations d'urbanisme pour une construction ou un aménagement engendrant un besoin de raccordement au réseau d'assainissement ne

pourront être délivrées qu'à partir de la date de l'ordre de service de démarrage des travaux de mise en conformité du réseau d'assainissement.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément au code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement * ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement *.

De façon à mieux gérer la ressource en eau, il est obligatoire de mettre en place des récupérateurs d'eaux pluviales, pour réutiliser les eaux stockées pour l'arrosage des espaces verts et le nettoyage des surfaces extérieures et de recourir aux bassins de rétention des eaux pluviales mutualisés à l'échelle des opérations.

Électricité et télécommunication :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain sur le tènement *.

L'installation de panneaux photovoltaïques et/ou solaires intégrés aux toitures est fortement recommandée.

Collecte des déchets :

Toute construction ou installation nouvelle doit être dotée de locaux aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

TITRE IV : Dispositions applicables aux zones agricoles

I - Dispositions applicables aux zones A

1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

| Destinations | |
|---|----|
| Habitations | |
| Logement | C1 |
| Hébergement | X |
| Commerce et activités de service | |
| Artisanat et commerce de détail | X |
| Restauration | X |
| Commerce de gros | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X |
| Cinéma | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | X |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | X |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X |
| Salles d'art et de spectacles | X |
| Équipements sportifs | X |
| Autres équipements recevant du public | X |
| Exploitations agricoles et forestières | |
| Exploitation agricole | A |
| Exploitation forestière | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | |
| Industrie | X |
| Entrepôt | X |
| Bureau | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X |

A : occupation et utilisation du sol autorisé

X : occupation et utilisation du sol interdit

C : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières. Les conditions sont définies ci-dessous

C1 :

A/ Les constructions à usage d'habitation sont autorisées aux conditions suivantes :

- d'être nécessaires à l'exploitation agricole et en justifiant la nécessité d'une présence rapprochée et permanente de l'exploitation pour le bon fonctionnement de l'activité agricole.

- d'être liées à la présence d'un bâtiment technique sur place et d'être combinées ou contiguës à celui-ci. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères, ...) une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques peut être admise.
- dans la limite d'un seul logement par ménage et de 250 m² de surface de plancher pour un exploitant individuel et deux logements et 250 m² de surface de plancher par logement pour les exploitations sous forme sociétaire.

B/ Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- la réfection et l'adaptation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher après travaux.
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes faisant au moins 50 m² de surface de plancher minimale avant extension, dans la limite :
 - de 50 % maximum de la surface de plancher du bâtiment existant
 - de 250 m² de surface de plancher totale maximale après extension
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite :
 - d'une distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation de 30 m
 - d'une surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) de 50 m²
 - d'une hauteur maximale des annexes de 3,5 m à l'égout de toiture
- les piscines lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation dans la limite :
 - d'une piscine par tènement

Sont également autorisés :

Dans le cadre de l'article L151-11 :

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

Dans le cadre de l'article R151-23 :

- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréés au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime.

Dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (repérés sur le règlement graphique) :

- Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les bâtiments agricoles à condition de s'implanter sur un tènement déjà occupé par une construction à usage agricole et en extension du bâtiment existant.
- Aucune extension n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.

- Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.
- Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.
- En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.
- Il est préconisé :
 - o Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
 - o Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
 - o Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

Dans les zones humides à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" sera utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés. La séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) devra être utilisée avec une compensation à hauteur de 200%

Dans les espaces verts, les haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les espaces identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Article A 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Sans objet.

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

• 4-1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques

Le retrait des constructions * est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement *. Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 10 m des voies et emprises publiques * ou des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

- La distance est portée à au moins 20 m par rapport aux routes départementales et à au moins 100 m pour l'autoroute A42.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration.

• 4-2 - Implantations par rapport aux limites séparatives

Les limites séparatives * recouvrent les limites latérales et celle de fond de tènement *.

Règle générale : Les constructions s'implanteront à au moins la moitié de la différence d'altitude entre les points séparant le bâtiment de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 5m$).

Cas particuliers :

- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.
- Il n'y a pas de règle de recul pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

- **4-3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Règle générale : Une distance d'au moins 5 mètres devra être respectée entre deux constructions.

Cas particuliers : Aucune règle n'est imposée pour les annexes *.

- **4-4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol * correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m et les piscines.

Règle générale : Sans objet pour les bâtiments liés à la sous-destination "exploitation agricole".

Cas particuliers et pour rappel de l'article A2 :

- Les constructions à usage d'habitation autorisées ne doivent pas dépasser 250 m² de surface de plancher.
- Les annexes autorisées ne doivent pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et 250 m² de surface de plancher total après travaux.

- **4-5 - Hauteurs des constructions**

La hauteur d'un bâtiment * est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Règle générale : La hauteur maximale des constructions est limitée 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers :

- La hauteur maximale des constructions est limitée 10 m au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions à usages d'habitations.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires à l'exploitation agricole (séchage en grange, silos ...) pourront déroger aux hauteurs maximales imposées.

Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au TITRE VII.

Article A 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Pour le logement :

Stationnement des véhicules motorisés

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 5 m x 5 m cheminement non compris) et facilement accessibles.
- 2 places de stationnement par logement sont demandés.

Stationnement des cycles

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos.
- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Autres destinations :

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles et cycles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

3 – Équipement et réseaux

Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les caractéristiques des accès * doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

- Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.

- Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
- la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
- les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrées devront être à minimum 5 m de la chaussée.

- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.

- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article A 9 - Desserte par les réseaux

Eau potable :

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées sauf en zone UBa d'assainissement non collectif.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément au code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement * ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement *.

Électricité et télécommunication :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain sur le tènement *.

Collecte des déchets :

Toute construction ou installation nouvelle doit être dotée de locaux aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

TITRE V : Dispositions applicables aux zones naturelles

I - Dispositions applicables aux zones N

1 – Destinations des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions particulières

| Destinations | N | Nch |
|---|----|-----|
| Habitations | | |
| Logement | C1 | X |
| Hébergement | X | X |
| Commerce et activités de service | | |
| Artisanat et commerce de détail | X | X |
| Restauration | X | X |
| Commerce de gros | X | X |
| Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle | X | X |
| Hébergement hôtelier et touristique | X | X |
| Cinéma | X | X |
| Équipements d'intérêt collectif et services publics | | |
| Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées | X | C2 |
| Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées | X | X |
| Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale | X | X |
| Salles d'art et de spectacles | X | X |
| Équipements sportifs | X | X |
| Autres équipements recevant du public | X | X |
| Exploitations agricoles et forestières | | |
| Exploitation agricole | X | X |
| Exploitation forestière | A | X |
| Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire | | |
| Industrie | X | X |
| Entrepôt | X | X |
| Bureau | X | X |
| Centre de congrès et d'exposition | X | X |

A : occupation et utilisation du sol autorisé

X : occupation et utilisation du sol interdit

C : occupation et utilisation du sol admises sous conditions particulières. Les conditions sont définies ci-dessous

C1 : Les travaux suivants concernant les constructions existantes à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore as-

surés à la date de la demande et à condition de ne pas compromettre l'activité forestière ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, forestier ou agricole de la zone :

- la réfection et l'adaptation des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher après travaux.
- les extensions des constructions à usage d'habitation existantes faisant au moins 50 m² de surface de plancher minimale avant extension, dans la limite :
 - de 50 % maximum de la surface de plancher du bâtiment existant
 - de 250 m² de surface de plancher totale maximale après extension
- les annexes des constructions à usage d'habitation existantes, dans la limite :
 - d'une distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation de 30 m
 - d'une surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) de 50 m²
 - d'une hauteur maximale des annexes de 3,5 m à l'égout de toiture
- les piscines lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation dans la limite :
 - d'une piscine par tènement

C2 : Ces sous-destinations sont autorisées dans la limite des volumes existants.

Sont également autorisés :

Dans les corridors écologiques et les réservoirs de biodiversité à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (repérés sur le règlement graphique) :

- Sont autorisés les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages et dès lors qu'il ne s'agit que d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Aucune extension n'est possible à moins de 10 mètres des berges d'un cours d'eau.
- Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune : notamment la construction de murs et murets est interdite.
- Les ouvrages réalisés dans le lit mineur des cours d'eau devront maintenir la libre circulation de la faune piscicole.
- En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables et végétalisés.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau ne doivent pas être détruites. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates.
- Il est préconisé :
 - Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

Dans les zones humides à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Dans ces secteurs, toute construction est interdite.

Toute zone humide ne devra être ni comblée, ni drainée, ni être le support d'une construction. Elle ne pourra faire l'objet d'aucun aménagement, d'aucun exhaussement ou affouillement pouvant détruire les milieux présents. Aucun dépôt (y compris de terre) n'est admis. Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" sera utilisée :

- Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
- Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
- Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.

De plus pour les voiries, installations, accès, réseaux concernés par la trame zone humide : les aménagements élargissements de voirie nécessaires sont autorisés, les aménagements et l'installation de réseaux, accès sont autorisés. La séquence ERC (Éviter, Réduire, Compenser) devra être utilisée avec une compensation à hauteur de 200%

Dans les espaces verts, les haies, alignements d'arbres ou arbres à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme (repérées sur le règlement graphique) :

Les espaces identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme au document graphique doivent conserver leur caractère végétal.

Dans ces secteurs les règles de préservation suivantes sont prescrites :

- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sont autorisées à condition qu'elles soient mesurées,
- la composition paysagère et le caractère végétalisé de l'espace doivent être préservés en cas de construction.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19 du CU doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art R421-23 du CU). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par le gestionnaire du domaine public.

Article N 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Sans objet.

Mixité fonctionnelle :

Sans objet.

| |
|--|
| 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère |
|--|

Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **4-1 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques**

Le retrait des constructions * est mesuré horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement *. Les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m ne sont pas pris en compte dans le calcul.

Règle générale : Les constructions nouvelles s'implanteront à au moins 10 m des voies et emprises publiques * ou des voies privées, existantes, à modifier ou à créer.

Cas particuliers :

- La distance est portée à au moins 20 m par rapport aux routes départementales et à au moins 100 m pour l'autoroute A42.
- En Nch, aucune construction n'est autorisée en dehors des volumes existants.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie et sa structuration.

- **4-2 - Implantations par rapport aux limites séparatives**

Les limites séparatives * recouvrent les limites latérales et celle de fond de tènement *.

Règle générale : Les constructions s'implanteront à au moins la moitié de la différence d'altitude entre les points séparant le bâtiment de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 5m$).

Cas particuliers :

- En Nch, aucune construction n'est autorisée en dehors des volumes existants.
- En cas de réhabilitation ou de reconstruction à l'identique après sinistre, l'implantation à l'identique pourra être autorisée ou imposée sous réserve que l'aménagement * ne compromette pas l'aspect ni la structuration de l'ensemble.
- Il n'y a pas de règle de recul pour les bâtiments annexes à usage de dépendances (garages, abris...) dont la hauteur totale n'excède pas 4 mètres.

- **4-3 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain**

Règle générale : Une distance d'au moins 5 mètres devra être respectée entre deux constructions.

Cas particuliers :

- En Nch, aucune construction n'est autorisée en dehors des volumes existants.
- Aucune règle n'est imposée pour les annexes *.

- **4-4 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol * correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m et les piscines.

Règle générale : Sans objet pour les bâtiments liés à la sous-destination "exploitation forestière".

Cas particuliers et pour rappel de l'article A2 :

- En Nch, aucune construction n'est autorisée en dehors des volumes existants.
- Les annexes autorisées ne doivent pas dépasser 50 m² d'emprise au sol et 250 m² de surface de plancher total après travaux.

• 4-5 - Hauteurs des constructions

La hauteur d'un bâtiment * est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus.

Règle générale : La hauteur maximale des constructions est limitée 12 m au faîtage ou à l'acrotère.

Cas particuliers :

- En Nch, aucune construction n'est autorisée en dehors des volumes existants.
- La hauteur maximale des constructions est limitée 10 m au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions à usages d'habitations.
- Des hauteurs différentes pourront être autorisées ou imposées pour tenir compte des hauteurs dominantes du patrimoine bâti et de l'ambiance générale des lieux.

Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Se référer au TITRE VII.

Article N 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet ;
- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé dans un rayon de 60 mètres depuis l'accès au projet.

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation, d'un changement de destination, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements, de la surface de plancher en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Pour le logement :

Stationnement des véhicules motorisés

- Les emplacements seront suffisamment dimensionnés (minimum 5 m x 5 m cheminement non compris) et facilement accessibles.
- 2 places de stationnement par logement sont demandés.

Stationnement des cycles

- Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des vélos.

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales et 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

Autres destinations :

Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles et cycles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.

3 – Équipement et réseaux

Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- Les caractéristiques des accès * doivent être définies en fonction de l'importance et de la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Le nombre d'accès doit être limité au strict nécessaire et mutualisé avec les accès environnants si possible.
- Les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :
 - la topographie et la morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération. L'accès au niveau de la route devra être le plus plat possible ;
 - la nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse des véhicules, intensité du trafic) ;
 - les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte. Les portails d'entrées devront être à minimum 5 m de la chaussée.
- Lorsque le terrain peut être desservi par plusieurs voies, le projet doit privilégier la (les) solution(s) qui présente(nt) la moindre gêne pour la circulation générale et permette(nt) un accès aisé aux véhicules de secours et de services.
- Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie. En outre, les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Article N 9 - Desserte par les réseaux**Eau potable :**

Toute construction dont la destination implique qu'elle soit alimentée en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées / eaux pluviales.

Eaux usées :

Le branchement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire s'il existe pour toute construction ou installation engendrant des eaux usées sauf en zone UBa d'assainissement non collectif.

Eaux usées non domestiques :

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet conformément au code de la santé publique.

Eaux pluviales :

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement créés par l'aménagement * ou la construction, doivent être absorbés en totalité sur le tènement *.

Électricité et télécommunication :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux réseaux de distribution d'électricité et de télécommunication doivent être réalisés en souterrain sur le tènement *.

Collecte des déchets :

Toute construction ou installation nouvelle doit être dotée de locaux aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

TITRE VI : Définitions

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public ou privé 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.

Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction ou/et de modifier le volume existant.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre correspond au ratio entre la surface des espaces de pleine terre et la surface totale du tènement considéré.

Construction

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

Construction existante

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

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,40 m et les piscines.

L'emprise au sol des constructions s'exprime par un coefficient, le coefficient d'emprise au sol (CES) qui est le rapport entre la surface d'emprise au sol de la construction et la surface du terrain support de la construction.

Extension

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

Façade

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Tènement

Unité foncière constituée d'une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant et appartenant au même propriétaire.

Voies et emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

TITRE VII : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions & Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions * ou ouvrages à édifier ou à modifier doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains, les perspectives monumentales.

PRINCIPES GÉNÉRAUX

L'insertion de la construction * et de l'aménagement * du tènement * dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent titre. On doit trouver dans l'aspect extérieur de la construction et de l'aménagement du tènement un souci de cohérence, entre le projet et l'environnement, fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet. Le projet doit participer, tant au niveau des constructions qu'au niveau de l'aménagement du tènement, à l'amélioration du cadre de vie.

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.

Les panneaux solaires de tous types, serres, vérandas et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés :

- à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées,
- et à l'environnement patrimonial et paysager.

En particulier :

- les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques en toiture/couverture auront la même pente que la toiture/couverture et ne devront pas dépasser la surface supérieure de cette toiture/couverture de plus de 20 cm,
- les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques en façade * seront implantés en cohérence avec la composition de la façade et des ouvertures et menuiseries et ne devront pas dépasser la surface supérieure de la façade de plus de 20 cm,
- les panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques au sol devront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

L'impact visuel des éléments et ouvrages techniques (pompes à chaleur, climatiseurs, cheminées, boîtes aux lettres, coffrets de branchement ...) devra être minimisé. En particulier, ils ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec la construction et l'aménagement *. Pour tous les éléments et ouvrages techniques, il sera recherché une implantation la moins perceptible depuis l'espace public.

Dans les périmètres de voisinage d'infrastructure de transport terrestre, les solutions constructives devront s'adapter aux nuisances sonores selon le Code de la Construction. Toutefois les nuisances sonores ne sont pas limitées à ces seuls espaces. En particulier un certain nombre d'ouvrages techniques (pompes à chaleur, climatiseur ...) doivent faire l'objet d'une minimisation de leurs impacts sonores de façon à atteindre un caractère non nuisant pour le voisinage.

LE SOL

Les constructions * et aménagements * seront conçus pour limiter leur impact sur le paysage (mouvements de terre ...), l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité et une bonne gestion de l'eau.

Mouvements de terre :

La construction * doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain, et non l'inverse, afin de ne pas bouleverser le paysage. L'implantation de la construction et l'aménagement * du tènement * devront tenir compte des niveaux topographiques comme celui de la voie d'accès * par exemple. L'implantation de la construction et l'aménagement du tènement ne devront pas nécessiter la réalisation d'importants terrassements et/ou plateformes.

Coefficient de pleine terre (CPT) :

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues ...

Les espaces de pleine terre participent de la bonne gestion de l'eau et de la biodiversité.

Le coefficient de pleine terre * correspond au ratio entre la surface des espaces de pleine terre et la surface totale du tènement * considéré.

Pour chaque zone, le coefficient de pleine terre doit être supérieur ou égal aux valeurs définies dans le tableau suivant :

| Zones | UA et AUa | UB, UBa et AUb | UXa et UXb | Autres zones |
|-------|-----------|----------------|------------|--------------|
| CPT | 0,2 | 0,4 | 0,2 | Sans objet |

Aires de stationnements :

Les aires de stationnement extérieures doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et être plantées d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 3 places de stationnement.

Les plantations doivent être :

- réparties sur l'ensemble de l'aire de stationnement de manière à ombrager les places,
- ou regroupées en un ou plusieurs bosquets.

L'ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet de construction * et d'aménagement * devra être en cohérence avec son environnement naturel et bâti. En particulier, il ne sera accepté aucune architecture faisant référence à d'autres régions ou d'autres pays.

Façades, ouvertures et menuiseries :

Les compositions de façades * (position et dimension des ouvertures, éléments de modénature, rapports volumétriques, textures des matériaux ...) et leurs couleurs tiendront compte de l'environnement et devront être cohérentes au sein du projet. En particulier les couleurs trop lumineuses ou vives pourront être refusées. La sobriété et la qualité des finitions doivent être recherchées.

Les volets roulants sont autorisés à condition que leurs coffres ne soient pas visibles depuis la voie ou l'espace public.

Toitures :

La pente des toitures doit être déterminée en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments * de l'environnement proche. Toutefois, les toitures à un seul pan ne seront autorisées que pour les bâtiments ou parties de bâtiments d'emprise au sol * de moins de 40 m² et s'appuyant sur des bâtiments avec toitures à plusieurs pans ou sur des murs de clôtures *. La couleur de la couverture devra s'approcher de celle majoritaire sur les couvertures des bâtiments de l'environnement proche.

Dans tous les cas, les toits-terrasses ne seront acceptés que s'ils sont végétalisés.

En complément pour la zone UA :

- les toits-terrasses devront être invisibles depuis la voie ou l'espace public et ne devront pas dépasser 35 m² de surface,
- les terrasses accessibles situées à plus de 2,5 m de hauteur * devront être invisibles depuis la voie ou l'espace public et ne devront pas dépasser 35 m² de surface.

LES CLÔTURES

Les clôtures * ne sont pas obligatoires.

Lorsque les clôtures sont envisagées :

- elles doivent prendre place dans l'environnement bâti de la rue et participer à son identité. Elles participent à la composition du paysage et constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade * en retrait. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des matériaux des clôtures,
- elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux en terme de couleur, matériaux, hauteurs *, essences végétales.
- elles doivent comporter la présence d'une ouverture de 13 X 13 cm sur chaque face de la parcelle close afin de permettre la circulation de la petite faune (notamment le hérisson commun).

Seules les clôtures décrites dans le tableau suivant sont autorisées :

| Zones | UA, AUa, NCh | UB, UBa, UL, UPC, AUb, A, N | UXa, UXb |
|-------------------------------------|--|--|---|
| Clôture * sur voie ou espace public | <ul style="list-style-type: none"> - Mur enduit - Grille - Grille sur muret de 50 cm maxi | <ul style="list-style-type: none"> - Mur enduit - Grillage - Grillage sur muret de 50 cm maxi - Haie seule ou en combinaison avec les autres types de clôture autorisées | <ul style="list-style-type: none"> - Grillage - Haie seule ou en combinaison avec un grillage |
| Clôture * sur limites séparatives * | <ul style="list-style-type: none"> - Mur enduit - Grille - Grille sur muret de 50 cm maxi - Grillage - Haie seule ou en combinaison avec les autres types de clôture autorisées | <ul style="list-style-type: none"> - Mur enduit - Grillage - Grillage sur muret de 50 cm maxi - Haie seule ou en combinaison avec les autres types de clôture autorisées | <ul style="list-style-type: none"> - Grillage - Haie seule ou en combinaison avec un grillage |

Dans tous les cas, la hauteur * des clôtures * est limitée à 1,60 mètre.