DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE MARLIEUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N° 1

REGLEMENT

Vu pour rester annexé
à la délibération du
27 octobre 2025
Jean-Paul GRANDJEAN, Maire

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES page 3

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U) page 7

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA page 8

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB page 18

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE page 28

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX page 37

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER page 46

I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU page 47

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx page 56

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU page 65

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE page 74

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE page 86

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **MARLIEUX**.

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

1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :

- ✓ Article R 111-2 : la protection de la salubrité et de la sécurité publique,
- ✓ Article R 111-4 : la protection des sites ou vestiges archéologiques,
- ✓ Article R 111-25 : la réalisation d'aires de stationnement,
- ✓ Article R 111-26 : la protection de l'environnement
- ✓ Article R 111-27 : la protection des lieux environnants.

Ils peuvent être opposés à toute demande d'occupation et d'utilisation du sol.

2) Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment ceux relatifs à :

- La nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement
- L'inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
- Les conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir.

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

- le sursis à statuer
- le droit de préemption urbain
- les vestiges archéologiques découverts fortuitement,
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres dans lesquels existent des prescriptions acoustiques définies en application de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit
- les règles spécifiques aux lotissements
- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment
- les autres règles telles que :
  - ◊ celle qui interdit en dehors des espaces urbanisés les constructions ou utilisations nouvelles aux abords des grands axes routiers
  - ◊ celle qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

4) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme comprend les zones suivantes :

◊ Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre II du présent règlement :

- UA (noyau ancien et dense), composée des secteurs UAa, UAb et UAc
- UB (extensions urbaines à partir de ce noyau) avec un secteur UBn (site Natura 2000)
- UE (équipements) avec un secteur UEp pour « équipements publics »
- UX (zone d'activités économiques) avec un secteur UXn (site Natura 2000).

◊ Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du Chapitre III du présent règlement : zones 1AU, 1AUx et 2AU

◊ La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Chapitre IV du présent règlement : zone A avec le secteur As

◊ La zone Naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du Chapitre V du présent règlement : zone N.
Avec les deux secteurs suivants :

- Nj (jardins individuels)
- Nn (périmètre du site Natura 2000).

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

Sont superposées, sur le plan de zonage, les trames correspondant :

✓ Aux secteurs de risques d'inondation (R 123-11b)
✓ Aux emplacements réservés (R 123-11d)
✓ A la « mixité sociale » : pourcentage de logements sociaux au titre des articles L 151-15 et R 123-12 (20% en accord avec les objectifs du SCOT)
✓ Aux éléments bâtis identifiés au titre de l'art. L 151-19 du code de l'urbanisme
✓ Aux secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (bois humides, prairies humides, étangs)
✓ Aux secteurs de haies et bosquets à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
✓ Aux espaces boisés et arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme).

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

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

ARTICLE 5 - DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme. Voir la délibération en vigueur.

L'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'article R 421-2 du Code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles R 421-26 et 28 du Code de l'Urbanisme. Voir la délibération en vigueur.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application des articles L 151-19 et L 151-23 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

- Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.

- Au terme de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 8 – PRECISIONS POUR LES ARTICLES 6 ET 7 DU PRESENT REGLEMENT

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite de la voie ou séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.
Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon.
De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R 123-5 du code de l'urbanisme :
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

A Marlieux, les zones U recouvrent les parties urbaines, mais avec quatre indices pour distinguer des tissus urbains différents :

- La zone UA pour le noyau ancien et dense du village, composée des secteurs UAa, UAb et UAc
- La zone UB pour les quartiers périphériques
- La zone UE pour les équipements (indicée « p » pour les secteurs d'équipements publics)
- La zone UX pour la zone d'activités économiques.

Ces zones U sont équipées des réseaux publics.

Les zones UA, UB et UE comprennent un graphisme particulier pour protéger certaine constructions ou ilots au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.

Les zones U comprennent un graphisme particulier pour protéger certains boisements au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

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

Elle est composée des secteurs UAa, UAb et UAc.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas permises dans l'article 2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de déchets inertes
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- Les constructions agricoles et industrielles
- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 250 m².

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

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

✓ La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,

- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

✓ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

✓ Sont admis les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plate-forme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.

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

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée soit au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales soit au milieu naturel (fossé, cours d'eau, …).

Le rejet au milieu naturel doit être privilégié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de rejet possible au milieu naturel, les eaux pluviales pourront être raccordées sur le réseau unitaire.

♦ Dans le cadre d'un nouveau projet, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 250 m², les eaux pluviales devront être stockées au sein d'un dispositif de rétention et rejetées à débit limité dans le réseau ou le milieu naturel.

Le débit sera limité à 15 litres/seconde/hectare.
Les ouvrages devront être dimensionnés pour une pluie trentennale.

Une étude hydraulique devra être jointe au permis de construire ou d'aménager.
Elle devra justifier le dimensionnement de l'ouvrage et de l'orifice de régulation et comprendre un plan d'implantation du système mis en place.

Un dossier Loi sur l'Eau devra être déposé pour tout projet dont la surface sera supérieure à 1 ha et dont le rejet se fera dans le milieu naturel.

♦ Si le pétitionnaire souhaite gérer ses eaux pluviales par infiltration, il devra justifier, par une étude de sols, la possibilité de mise en place de cette filière. Les ouvrages devront être dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol et pour une pluie d'occurrence 30 ans.

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

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur dans le prolongement des constructions existantes.

Cette disposition n'est pas exigée pour :
- ✓ les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants édifiés différemment
- ✓ les constructions à usage d'annexes y compris les piscines
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dès lors que la règle de l'alignement sur rue est respectée, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle.

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

- Sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.

- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans un des cas suivants :
- ✓ leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,

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

• L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

♦La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

♦Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de l'environnement bâti global du village, avec un maximum de 9 mètres (soit R+2).

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

♦ Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

♦ La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits... .

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

1 - Spécificités pour les îlots et constructions identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UA, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine de la rue identifiés par le biais de cet article doivent être préservés et mis en valeur dans le respect de leurs aspects initiaux.

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié.

2 - Implantation et volume :

♣ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

♣ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

♣ Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

3 - Eléments de surface :

♣ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement architectural local.

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

♣ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec l'environnement architectural local. Sont exclues les couleurs noir, jaune, rouge, vert, bleu, rose, et vives.

♣ Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

♣ Les architectures étrangères à la région sont interdites.

4 – Couvertures :

♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 45 %, sauf pour les abris de jardins et les vérandas.

♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'appuyant sur les murs d'une construction ou les murs de clôture. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.

♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
- comme élément restreint de liaison
- pour les bâtiments annexes accolés et d'emprise au sol limitée à 20 m2
- pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

♣ Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l''apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas.

♣ Les couvertures doivent être de teintes rouge à brun, de manière homogène.

♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

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

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions.

5 - Clôtures :

∗ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

∗ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

∗ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.

∗ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

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

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

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

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

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

1 - Pour les logements :

2 places de stationnement par logement sur le domaine privé

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

Pour les logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, il ne sera exigé :

- qu'1 place de stationnement pour 2 logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- qu'1 place de stationnement par logement pour les autres constructions à usage d'habitation.

Pour les opérations privées ou financées comme indiqué ci-dessus, comprenant au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitation), il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

Les extensions de bâtiments qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles doivent maintenir les possibilités de stationnement sur la parcelle.

2 - Pour les autres destinations (commerces, équipements …) :

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, etc …).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admis l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération.

3 – Pour les modes doux :

- Le stationnement des modes doux doit être assuré pour des projets d'habitat collectif, groupé ou toute nouvelle opération d'aménagement.

- Des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus pour tout projet à partir de 4 logements.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Eléments boisés (secteurs de haies et bosquets) identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

❖ **<u>Plantations</u> :**

♣ Coefficient de biotope :

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

Aucun coefficient de biotope ne s'applique en secteur UAa.

Les pourcentages suivants ne s'appliquent pas aux équipements publics et aux activités économiques.

- ♦ Dans le secteur UAb : au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

- ♦ Dans le secteur UAc : au moins 30 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées pour assurer un minimum d'ombrage (1 arbre ou des arbustes pour 70 m2).

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

♣ En cas de réalisation de nouvelles haies bocagères ou destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, il n'est autorisé que des haies diversifiées à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

❖ **Espaces libres communs :**

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

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies.

Dans les opérations nouvelles, un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

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

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les extensions urbaines du village développées autour à partir du noyau ancien dense.

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

Elle comprend un secteur UBn en raison du périmètre du site Natura 2000, avec des prescriptions particulières.

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies parallèlement.
Dans le secteur concerné par les OAP, une trame reporte à l'application du pourcentage prévu aux articles L 151-15 et R 123-12 du code de l'urbanisme. Conformément aux préconisations du SCOT, ce pourcentage de logements locatifs aidés est de 20%.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas permises dans l'article 2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de déchets inertes
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions agricoles et industrielles
- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 250 m²
- Dans le secteur UBn (site Natura 2000) :
  - les constructions à usage d'activités et de commerces,
  - les entrepôts commerciaux,
  - les installations classées pour la protection de l'environnement.

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

✓ Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics peuvent être refusés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, ils

risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

✓ La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

✓ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

✓ Sont admis les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

✓ Dans les secteurs tramés « risques d'inondation » :

- La surface des planchers devra être au moins au niveau de la chaussée de la RD 7.
- Dans les parties plus vulnérables, la cote du premier plancher habitable doit se situer au-dessus de la cote de référence, soit TN+0,50 m.
- Le champ d'expansion des crues doit être préservé au mieux.
- Les constructions, les clôtures, les plantations, les remblaiements ne doivent pas être de nature à faire obstacle au libre écoulement ou à l'expansion des eaux.

✓ Dans le secteur concerné par une Orientation d'aménagement et de programmation : Les futures opérations d'habitat doivent intégrer une part de 20% de logements aidés.

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des

véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plate-forme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.

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

♦ Sauf impossibilité technique ou impact architectural, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée soit au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales soit au milieu naturel (fossé, cours d'eau, …).

Le rejet au milieu naturel doit être privilégié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de rejet possible au milieu naturel, les eaux pluviales pourront être raccordées sur le réseau unitaire.

♦ Dans le cadre d'un nouveau projet, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 250 m², les eaux pluviales devront être stockées au sein d'un dispositif de rétention et rejetées à débit limité dans le réseau ou le milieu naturel.

Le débit sera limité à 15 litres/seconde/hectare.
Les ouvrages devront être dimensionnés pour une pluie trentennale.

Une étude hydraulique devra être jointe au permis de construire ou d'aménager.
Elle devra justifier le dimensionnement de l'ouvrage et de l'orifice de régulation et comprendre un plan d'implantation du système mis en place.

Un dossier Loi sur l'Eau devra être déposé pour tout projet dont la surface sera supérieure à 1 ha et dont le rejet se fera dans le milieu naturel.

♦ Si le pétitionnaire souhaite gérer ses eaux pluviales par infiltration, il devra justifier, par une étude de sols, la possibilité de mise en place de cette filière. Les ouvrages devront être dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol et pour une pluie d'occurrence 30 ans.

♦ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

♦ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées selon la bonne ordonnance des constructions édifiées sur les parcelles limitrophes.

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

• Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite

séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans un des cas suivants :

- ✓ leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- ✓ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ✓ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- ✓ elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

• L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

♦La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

♦Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (constructions R+2).

♦Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :

- ∗ lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
- ∗ en cas de reconstruction à l'identique

♦ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

♦ Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

♦ La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits ...

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

♣ Prise en compte de l'architecture des anciens bâtiments caractéristiques de la Dombes : Lors d'aménagements ou d'extensions de ces constructions, il ne doit pas être porté atteinte aux éléments architecturaux qui doivent être préservés (maçonnerie des façades avec pisé et galets, escaliers et galeries extérieurs, auvents, encadrements et chaînes d'angles, formes des cheminées, pentes des toits, etc ...

1 - Spécificités pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UB, les éléments caractéristiques de l'architecture locale identifiés par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur dans le respect de leurs aspects initiaux.

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié.

2 - Implantation et volume :

♣ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

♣ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

♣ Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

3 - Eléments de surface :

♣ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement architectural local.

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

♣ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec l'environnement architectural local. Sont exclues les couleurs noir, jaune, rouge, vert, bleu, rose, et vives.

♣ Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

♣ Les architectures étrangères à la région sont interdites.

4 – Couvertures :

♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 45 %, sauf pour les abris de jardins et les vérandas.

♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'appuyant sur les murs d'une construction ou les murs de clôture. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.

♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
- comme élément restreint de liaison
- pour les bâtiments annexes accolés et d'emprise au sol limitée à 20 m2
- pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

♣ Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l''apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas.

♣ Les couvertures doivent être de teintes rouge à brun, de manière homogène.

♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

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

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions.

5 - Clôtures :

∗ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
∗ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

∗ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.

∗ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

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

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

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

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

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

1 - Pour les logements :

2 places de stationnement par logement sur le domaine privé

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

Pour les logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, il ne sera exigé :
✸ qu'1 place de stationnement pour 2 logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
✸ qu'1 place de stationnement par logement pour les autres constructions à usage d'habitation.

Pour les opérations, privées ou financées comme indiqué ci-dessus, comprenant au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitation), il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

Les extensions de bâtiments qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles doivent maintenir les possibilités de stationnement sur la parcelle.

2 - Pour les autres destinations (commerces, équipements …) :

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, etc …).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admis l'aménagement des

places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération.

3 – Pour les modes doux :

- Le stationnement des modes doux doit être assuré pour des projets d'habitat collectif, groupé ou toute nouvelle opération d'aménagement.

- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitation), des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Eléments boisés (secteurs de haies et bosquets) identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

❖ **<u>Plantations</u> :**

♣ Coefficient de biotope :

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

Le pourcentage suivant ne s'applique pas aux équipements publics et aux activités économiques.

♦ Au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées pour assurer un minimum d'ombrage (1 arbre ou des arbustes pour 70 m2).

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

♣ En cas de réalisation de nouvelles haies bocagères ou destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, il n'est autorisé que des haies diversifiées à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

❖ **Espaces libres communs :**

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

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies.

Dans les opérations nouvelles, un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

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

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE concerne des secteurs réservés à des équipements privés ou publics (équipements de sport, loisirs, socio-éducatifs, culturels, cimetière, établissement d'enseignement Saint-Jean Bosco …).

Elle est réservée aux constructions, installations et équipements nécessaires aux activités autorisées.
Elle est indicée « p » pour les secteurs réservés à des équipements publics.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

✓ Dans la zone UE, l'aménagement, la réfection, l'adaptation, l'extension des bâtiments existants, les nouvelles constructions et installations sont admis s'ils respectent les aspects architecturaux initiaux, et s'il s'agit :

- de bâtiments directement liés et nécessaires à l'exercice des activités de l'établissement scolaire Saint-Jean Bosco
- de logements nécessaires à l'établissement scolaire et s'ils sont intégrés aux bâtiments d'activité
- les espaces de stationnement liés aux activités de la zone

✓ Dans les zones UEp :

- les nouvelles constructions, installations et nouveaux équipements pour des activités sportives, de loisirs, socio-éducatives, culturelles, et relatives au cimetière,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les constructions et installations liées à la vocation de la zone (vestiaires, club house …),
- les aménagements et installations pour manifestations publiques,
- les espaces de stationnement liés aux activités de la zone

✓ La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,

- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

✓ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

♦ Aucun accès nouveau ne doit être prévu sur la RD 1083.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plate-forme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.

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

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Sauf impossibilité technique ou impact architectural, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

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

♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée soit au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales soit au milieu naturel (fossé, cours d'eau, …).

Le rejet au milieu naturel doit être privilégié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de rejet possible au milieu naturel, les eaux pluviales pourront être raccordées sur le réseau unitaire.

♦ Dans le cadre d'un nouveau projet, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 250 m², les eaux pluviales devront être stockées au sein d'un dispositif de rétention et rejetées à débit limité dans le réseau ou le milieu naturel.

Le débit sera limité à 15 litres/seconde/hectare.
Les ouvrages devront être dimensionnés pour une pluie trentennale.

Une étude hydraulique devra être jointe au permis de construire ou d'aménager.
Elle devra justifier le dimensionnement de l'ouvrage et de l'orifice de régulation et comprendre un plan d'implantation du système mis en place.

Un dossier Loi sur l'Eau devra être déposé pour tout projet dont la surface sera supérieure à 1 ha et dont le rejet se fera dans le milieu naturel.

♦ Si le pétitionnaire souhaite gérer ses eaux pluviales par infiltration, il devra justifier, par une étude de sols, la possibilité de mise en place de cette filière. Les ouvrages devront être dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol et pour une pluie d'occurrence 30 ans.

♦ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

♦ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées selon la bonne ordonnance des constructions édifiées sur les parcelles limitrophes.

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

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans un des cas suivants :

- ✓ leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- ✓ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ✓ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- ✓ elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de l'environnement bâti, avec un maximum de 9 mètres (soit R+2).

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

♦ Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

♦ La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits...

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

1 - Spécificités pour les constructions identifiées sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone UE, les éléments caractéristiques de l'architecture locale identifiés par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur dans le respect de leurs aspects initiaux.

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié.

2 - Implantation et volume :

♣ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

♣ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

♣ Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

3 - Eléments de surface :

♣ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement architectural local.

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

♣ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec l'environnement architectural local. Sont exclues les couleurs noir, jaune, rouge, vert, bleu, rose, et vives.

♣ Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

♣ Les architectures étrangères à la région sont interdites.

4 – Couvertures :

♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 45 %, sauf pour les abris de jardins et les vérandas.

♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'appuyant sur les murs d'une construction ou les murs de clôture. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.

♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
- comme élément restreint de liaison
- pour les bâtiments annexes accolés et d'emprise au sol limitée à 20 m2
- pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

♣ Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l''apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas.

♣ Les couvertures doivent être de teintes rouge à brun, de manière homogène.

♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

♣ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
- les constructions édifiées en limite de parcelle.

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions.

5 - Clôtures :

∗ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

∗ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

∗ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.

∗ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

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

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

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

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

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

1 - Pour les logements autorisés :

2 places de stationnement par logement sur le domaine privé.

Les extensions de bâtiments qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles doivent maintenir les possibilités de stationnement sur la parcelle.

2 - Pour les autres destinations :
Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte.

3 – Pour les modes doux :
Le stationnement des modes doux doit être assuré au sein de la zone UE.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Eléments boisés (secteurs de haies et bosquets) identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

❖ **<u>Plantations</u> :**

♣ Coefficient de biotope :

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

♦ Au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées pour assurer un minimum d'ombrage (1 arbre ou des arbustes pour 70 m2).

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
♣ Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

♣ En cas de réalisation de nouvelles haies bocagères ou destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, il n'est autorisé que des haies diversifiées à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

Les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies.

Un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

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

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée à des activités économiques ou à des équipements publics.

Elle comprend un secteur UXn en raison du périmètre du site Natura 2000, avec des prescriptions particulières.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas permises dans l'article 2

- Les installations et constructions qui ne sont pas destinées :
  - à l'artisanat et à l'activité commerciale qui s'y rattache (vente des produits fabriqués dans la zone ou par l'entreprise)
  - à l'industrie
  - au stockage de matériel agricole ou à la vente de producteurs agricoles locaux
  - à des équipements publics.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation
- Les exploitations agricoles
- Les commerces
- Les dépôts non liés aux activités de la zone
- Les dépôts de matériaux en façade le long de la RD7
- Les logements
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les carrières.

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

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

✓ La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone

- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

✓ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

✓ Sont admis les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

✓ Dans le secteur UXn, les constructions sont admises en dehors des secteurs humides et avec prises en compte des haies repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

♦ Les accès doivent être réalisés par la voie principale de la zone et tout nouvel accès direct sur la RD7 est interdit.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plate-forme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.

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

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Sauf impossibilité technique, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée soit au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales soit au milieu naturel (fossé, cours d'eau, …).

Le rejet au milieu naturel doit être privilégié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de rejet possible au milieu naturel, les eaux pluviales pourront être raccordées sur le réseau unitaire.

♦ Dans le cadre d'un nouveau projet, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 250 m², les eaux pluviales devront être stockées au sein d'un dispositif de rétention et rejetées à débit limité dans le réseau ou le milieu naturel.

Le débit sera limité à 15 litres/seconde/hectare.
Les ouvrages devront être dimensionnés pour une pluie trentennale.

Une étude hydraulique devra être jointe au permis de construire ou d'aménager.

Elle devra justifier le dimensionnement de l'ouvrage et de l'orifice de régulation et comprendre un plan d'implantation du système mis en place.

Un dossier Loi sur l'Eau devra être déposé pour tout projet dont la surface sera supérieure à 1 ha et dont le rejet se fera dans le milieu naturel.

♦ Si le pétitionnaire souhaite gérer ses eaux pluviales par infiltration, il devra justifier, par une étude de sols, la possibilité de mise en place de cette filière. Les ouvrages devront être dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol et pour une pluie d'occurrence 30 ans.

♦ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

♦ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies.

- L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

- les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans un des cas suivants :

- ✓ leur hauteur n'excède pas 5,00 mètres sur la limite séparative,
- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- ✓ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ✓ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- ✓ elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

• L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

• Dans le secteur UXn, les constructions doivent respecter un retrait de 20 mètres compté à partir de la rive du Renon.

• Le long du Renon, une largeur de 2,50 mètres (comptée à partir de la rive) doit être respectée pour l'accès à la rivière.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

♦La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

♦Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Des adaptations sont admises pour l'extension des constructions existantes construites à des normes différentes.

♦Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique et pour les éléments techniques nécessaires aux activités admises (installations techniques …).

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

♦ Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :

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

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

1 - Implantation et volume :

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

2 - Eléments de surface :

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

♣ Tous les matériaux peuvent être utilisés à condition de conserver une cohérence avec l'environnement du site (matériaux «naturels» comme la pierre, l'enduit teinté dans la masse, le bois, le métal patiné ou peint).

♣ Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les façades doivent être dans une gamme de couleurs grises.

♣ Les matériaux utilisés ne doivent pas être réfléchissants de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

♣ Les façades peuvent être végétalisées à l'aide de plantes grimpantes sur supports adaptés.

♣ Les surfaces vitrées, en façade de la RD7, doivent comporter des brise-soleils, pour limiter l'impact de la réverbération vue depuis ces dernières. La construction de ces brise-soleils ainsi que l'ensemble des autres éléments de menuiserie devront rester discrets.

♣ Les façades des bâtiments, visibles depuis la RD7 devront marquer un traitement de qualité.

♣ Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

♣ Les enseignes seront intégrées aux façades des bâtiments. Les enseignes en superstructure au-dessus du bâtiment sont interdites.

3 – Couvertures :

♣ La pente des toits doit être comprise entre 15 % et 45 %.

♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'appuyant sur les murs d'une construction ou les murs de clôture. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.

♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
- comme élément restreint de liaison
- pour les bâtiments annexes accolés et d'emprise au sol limitée à 20 m2
- pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

♣ Les toitures des bâtiments annexes devront être traitées en harmonie avec celle de la construction principale, et les éléments bioclimatiques en harmonie avec l'ensemble des constructions.

4 - Clôtures :

∗ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

∗ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être réalisées avec un grillage ou une grille, de teinte verte, et identique à chaque parcelle. Elles doivent être doublées d'une haie végétale.

∗ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.

∗ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

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

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

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

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

6 – Aires de stockage :

Les stockages du matériel, des matériaux, des déchets de toutes nature, etc ... ne sont pas autorisé en façade de la RD7, et devront être impérativement disposé en arrière des bâtiments, avec un système de «claustra» ou un masque végétal (en évitant les thuyas

et lauriers). Ces zones de stockage ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments.

7 – Traitement des espaces de Stationnement :

Les aires de stationnement devront être implantées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD7. Elles seront fortement intégrées sur le plan paysager.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, les véhicules de services, etc …).
Le stationnement des modes doux doit être assuré dans tous les nouveaux projets de constructions.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Eléments boisés (secteurs de haies et bosquets) identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

2 - Plantations :

♣ Coefficient de biotope :

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- ♦ Au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Végétalisation des marges de reculement :
Les espaces non construits le long des voies et des limites séparatives seront engazonnés et plantés et participeront ainsi à la qualité paysagère de la zone d'activités

♣ Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées pour assurer un minimum d'ombrage (1 arbre ou des arbustes pour 70 m2).
♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Les bassins d'orage nécessaires devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

♣ En cas de réalisation de nouvelles haies bocagères ou destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, il n'est autorisé que des haies diversifiées à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies.

Dans les opérations nouvelles, un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

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

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU, 1AUx et 2AU)

Zones 1AU et 1AUx :

Au vu de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, ces zones à urbaniser 1 AU correspondent à des secteurs bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante.

Les zones 1AU sont destinées à de nouveaux quartiers à dominante d'habitat.

La zone 1AUx est située dans le prolongement de la zone UX, le long de la RD7.

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies parallèlement.

Zone 2AU :

Au vu de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, cette zone à urbaniser 2AU correspond à « une zone ne bénéficiant pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur n'est possible qu'à la seule initiative publique ».

La zone 2AU est située au village.

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

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une intervention de la collectivité publique.
La zone conserve son caractère naturel dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Tout projet devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies parallèlement.

Dans les zones 1AU et 2AU (concernées par des OAP), une trame reporte à l'application du pourcentage prévu aux articles L 151-15 et R 123-12 du code de l'urbanisme. Conformément aux préconisations du SCOT, ce pourcentage de logements locatifs aidés est de 20%.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas permises dans l'article 2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de déchets inertes
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions agricoles et industrielles excepté les constructions existantes
- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 250 m²

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

♣ L'ouverture des zones 1AU ne sera possible qu'après mise en service de la nouvelle station d'épuration (lorsque les équipements d'assainissement seront en adéquation avec les projections démographiques).

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

♣ L'urbanisation doit être opérée par la voie d'une opération unique.

♣ Pour que les opérations d'ensemble aboutissent à un aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :

- ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
- ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

2 – Conditions générales :

✓ Les constructions existantes conservent leurs activités tant que leur propriétaire les estime pérennes.

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

✓ La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

✓ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

✓ Les futures opérations d'habitat doivent intégrer une part de 20% de logements aidés.

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plate-forme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.

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

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Sauf impossibilité technique ou impact architectural, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée soit au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales soit au milieu naturel (fossé, cours d'eau, …).

Le rejet au milieu naturel doit être privilégié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de rejet possible au milieu naturel, les eaux pluviales pourront être raccordées sur le réseau unitaire.

♦ Dans le cadre d'un nouveau projet, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.
Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 250 m², les eaux pluviales devront être stockées au sein d'un dispositif de rétention et rejetées à débit limité dans le réseau ou le milieu naturel.
Le débit sera limité à 15 litres/seconde/hectare.

Les ouvrages devront être dimensionnés pour une pluie trentennale.

Une étude hydraulique devra être jointe au permis de construire ou d'aménager.
Elle devra justifier le dimensionnement de l'ouvrage et de l'orifice de régulation et comprendre un plan d'implantation du système mis en place.

Un dossier Loi sur l'Eau devra être déposé pour tout projet dont la surface sera supérieure à 1 ha et dont le rejet se fera dans le milieu naturel.

♦ Si le pétitionnaire souhaite gérer ses eaux pluviales par infiltration, il devra justifier, par une étude de sols, la possibilité de mise en place de cette filière. Les ouvrages devront être dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol et pour une pluie d'occurrence 30 ans.

♦ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

♦ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées selon la bonne ordonnance des constructions édifiées sur les parcelles limitrophes.

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

• Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans un des cas suivants :

✓ leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,

✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
✓ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
✓ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
✓ elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

• L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

♦La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

♦Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (constructions R+2).

♦Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
* lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
* en cas de reconstruction à l'identique

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

♦ Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

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

1 - Implantation et volume :

♣ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

♣ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

2 - Eléments de surface :

♣ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement architectural local.

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

♣ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec l'environnement architectural local. Sont exclues les couleurs noir, jaune, rouge, vert, bleu, rose, et vives.

♣ Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

♣ Les architectures étrangères à la région sont interdites.

3 – Couvertures :

♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 45 %, sauf pour les abris de jardins et les vérandas.

♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'appuyant sur les murs d'une construction ou les murs de clôture. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.

♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
- comme élément restreint de liaison
- pour les bâtiments annexes accolés et d'emprise au sol limitée à 20 m2
- pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

♣ Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l''apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas.

♣ Les couvertures doivent être de teintes rouge à brun, de manière homogène.

♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

♣ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
- les constructions édifiées en limite de parcelle.

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions.

4 - Clôtures :

∗ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
∗ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

∗ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.

∗ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

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

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

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

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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

1 - Pour les logements :

2 places de stationnement par logement sur le domaine privé

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

Pour les opérations, privées ou financées comme indiqué ci-dessus, comprenant au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitation), il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

Les extensions de bâtiments qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles doivent maintenir les possibilités de stationnement sur la parcelle.

2 - Pour les autres destinations (commerces, équipements …) :

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, etc …).

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, est admis l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération.

3 – Pour les modes doux :

- Le stationnement des modes doux doit être assuré pour des projets d'habitat collectif, groupé ou toute nouvelle opération d'aménagement.

- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitation), des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Eléments boisés (secteurs de haies et bosquets) identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

❖ **<u>Plantations</u> :**

♣ Coefficient de biotope :

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

- ♦ Au moins 40 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées pour assurer un minimum d'ombrage (1 arbre ou des arbustes pour 70 m2).

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

♣ En cas de réalisation de nouvelles haies bocagères ou destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, il n'est autorisé que des haies diversifiées à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

❖ **Espaces libres communs :**

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

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies.

Dans les opérations nouvelles, un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

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

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUx

La zone 1AUx est destinée à des activités économiques ou à des équipements publics.

ARTICLE 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas permises dans l'article 2

- Les installations et constructions qui ne sont pas destinées :
  - à l'artisanat et à l'activité commerciale qui s'y rattache (vente des produits fabriqués dans la zone ou par l'entreprise)
  - à l'industrie
  - au stockage de matériel agricole ou à la vente de producteurs agricoles locaux
  - à des équipements publics.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation
- Les exploitations agricoles
- Les commerces
- Les dépôts non liés aux activités de la zone
- Les dépôts de matériaux en façade le long de la RD7
- Les logements
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les carrières.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture des zones 1AU ne sera possible qu'après mise en service de la nouvelle station d'épuration.

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

L'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive, et aboutissant au final à un aménagement d'ensemble.

Pour que les opérations d'ensemble aboutissent à un aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :

- ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
- ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

2 – Conditions générales :

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

✓ La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

✓ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

♦ Les accès doivent être réalisés par la voie principale de la zone UX limitrophe et tout nouvel accès direct sur la RD7 est interdit.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plate-forme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.

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

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Sauf impossibilité technique, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

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

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée soit au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales soit au milieu naturel (fossé, cours d'eau, …).

Le rejet au milieu naturel doit être privilégié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de rejet possible au milieu naturel, les eaux pluviales pourront être raccordées sur le réseau unitaire.

♦ Dans le cadre d'un nouveau projet, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 250 m², les eaux pluviales devront être stockées au sein d'un dispositif de rétention et rejetées à débit limité dans le réseau ou le milieu naturel.

Le débit sera limité à 15 litres/seconde/hectare.
Les ouvrages devront être dimensionnés pour une pluie trentennale.

Une étude hydraulique devra être jointe au permis de construire ou d'aménager.
Elle devra justifier le dimensionnement de l'ouvrage et de l'orifice de régulation et comprendre un plan d'implantation du système mis en place.

Un dossier Loi sur l'Eau devra être déposé pour tout projet dont la surface sera supérieure à 1 ha et dont le rejet se fera dans le milieu naturel.

♦ Si le pétitionnaire souhaite gérer ses eaux pluviales par infiltration, il devra justifier, par une étude de sols, la possibilité de mise en place de cette filière. Les ouvrages devront être dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol et pour une pluie d'occurrence 30 ans.

♦ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

♦ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 3 mètres par rapport aux voies.

- L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

- les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite

séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans un des cas suivants :

- ✓ leur hauteur n'excède pas 5,00 mètres sur la limite séparative,
- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- ✓ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ✓ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- ✓ elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

- Le long du Renon, une largeur de 2,50 mètres (comptée à partir de la rive) doit être respectée pour l'accès à la rivière.

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- ♦Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- ♦La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

- ♦Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques nécessaires aux activités admises (installations techniques …).

- ♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE 1AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

♦ Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

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

1 - Implantation et volume :

♣ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

♣ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

2 - Eléments de surface :

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

♣ Tous les matériaux peuvent être utilisés à condition de conserver une cohérence avec l'environnement du site (matériaux «naturels» comme la pierre, l'enduit teinté dans la masse, le bois, le métal patiné ou peint).

♣ Lorsque les bâtiments ne sont pas réalisés en matériaux naturels, les façades doivent être dans une gamme de couleurs grises.

♣ Les matériaux utilisés ne doivent pas être réfléchissants de manière à minimiser l'impact des bâtiments dans le paysage.

♣ Les façades peuvent être végétalisées à l'aide de plantes grimpantes sur supports adaptés.

♣ Les surfaces vitrées, en façade de la RD7, doivent comporter des brise-soleils, pour limiter l'impact de la réverbération vue depuis ces dernières. La construction de ces brise-soleils ainsi que l'ensemble des autres éléments de menuiserie devront rester discrets.
♣ Les façades des bâtiments, visibles depuis la RD7 devront marquer un traitement de qualité.

♣ Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

♣ Les enseignes seront intégrées aux façades des bâtiments. Les enseignes en superstructure au-dessus du bâtiment sont interdites.

3 – Couvertures :

♣ La pente des toits doit être comprise entre 15 % et 45 %.

♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'appuyant sur les murs d'une construction ou les murs de clôture. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.

♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
- comme élément restreint de liaison
- pour les bâtiments annexes accolés et d'emprise au sol limitée à 20 m2
- pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

♣ Les toitures des bâtiments annexes devront être traitées en harmonie avec celle de la construction principale, et les éléments bioclimatiques en harmonie avec l'ensemble des constructions.

2 - Clôtures :

∗ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

∗ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être réalisées avec un grillage ou une grille, de teinte verte, et identique à chaque parcelle. Elles doivent être doublées d'une haie végétale.

∗ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.

∗ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

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

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

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

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

4 – Aires de stockage :

Les stockages du matériel, des matériaux, des déchets de toutes nature, etc ... ne doivent pas être visibles de la RD7 et doivent être masqués par une végétalisation (en

évitant les thuyas et lauriers). Ces zones de stockage ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments.

5 – Traitement des espaces de Stationnement :

Les aires de stationnement devront être implantées de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD7. Elles seront fortement intégrées sur le plan paysager.

ARTICLE 1AUx 12 - STATIONNEMENT

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

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, les véhicules de services, etc …).

Le stationnement des modes doux doit être assuré dans tous les nouveaux projets de constructions.

ARTICLE 1AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Eléments boisés (secteurs de haies et bosquets) identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

2 - Plantations :

♣ Coefficient de biotope :

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

♦ Au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Végétalisation des marges de reculement :

Les espaces non construits le long des voies et des limites séparatives seront engazonnés et plantés et participeront ainsi à la qualité paysagère de la zone d'activités

♣ Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées pour assurer un minimum d'ombrage (1 arbre ou des arbustes pour 70 m2).

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Les bassins d'orage nécessaires devront faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

♣ En cas de réalisation de nouvelles haies bocagères ou destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, il n'est autorisé que des haies diversifiées à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

ARTICLE 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies.

Dans les opérations nouvelles, un éclairage public faiblement consommateur devra être mis en place.

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

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas permises dans l'article 2
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de déchets inertes
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les constructions agricoles et industrielles
- Les commerces d'une surface de vente supérieure à 250 m².

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

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

✓ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

✓ L'ouverture de la zone ne sera possible qu'après mise en service de la nouvelle station d'épuration (lorsque les équipements d'assainissement seront en adéquation avec les projections démographiques).

✓ Les futures opérations d'habitat doivent intégrer une part de 20% de logements aidés.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plate-forme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.

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

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

♦ Toute construction doit être raccordée soit au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales soit au milieu naturel (fossé, cours d'eau, …).
Le rejet au milieu naturel doit être privilégié.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou de rejet possible au milieu naturel, les eaux pluviales pourront être raccordées sur le réseau unitaire.

♦ Dans le cadre d'un nouveau projet, toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 250 m², les eaux pluviales devront être stockées au sein d'un dispositif de rétention et rejetées à débit limité dans le réseau ou le milieu naturel.

Le débit sera limité à 15 litres/seconde/hectare.
Les ouvrages devront être dimensionnés pour une pluie trentennale.

Une étude hydraulique devra être jointe au permis de construire ou d'aménager.
Elle devra justifier le dimensionnement de l'ouvrage et de l'orifice de régulation et comprendre un plan d'implantation du système mis en place.

Un dossier Loi sur l'Eau devra être déposé pour tout projet dont la surface sera supérieure à 1 ha et dont le rejet se fera dans le milieu naturel.

♦ Si le pétitionnaire souhaite gérer ses eaux pluviales par infiltration, il devra justifier, par une étude de sols, la possibilité de mise en place de cette filière. Les ouvrages devront être dimensionnés en fonction de la perméabilité du sol et pour une pluie d'occurrence 30 ans.

♦ Les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

♦ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement.

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies (existant ou futur) ou selon retrait dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation.

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

- les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans un des cas suivants :

- ✓ elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et en ordre continu pour créer un effet de rue de village en cohérence avec les Orientations d'aménagement et de programmation,
- ✓ leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- ✓ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ✓ elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

♦La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

♦Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (soit R+2).

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

♦ Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

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

1 - Implantation et volume :

♣ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

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

♣ Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

2 - Eléments de surface :

♣ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement architectural local.

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

♣ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec l'environnement architectural local. Sont exclues les couleurs noir, jaune, rouge, vert, bleu, rose, et vives.

♣ Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

♣ Les architectures étrangères à la région sont interdites.

3 – Couvertures :

♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 45 %, sauf pour les abris de jardins et les vérandas.

♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'appuyant sur les murs d'une construction ou les murs de clôture. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.

♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
- comme élément restreint de liaison
- pour les bâtiments annexes accolés et d'emprise au sol limitée à 20 m2
- pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

♣ Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l''apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas.

♣ Les couvertures doivent être de teintes rouge à brun, de manière homogène.

♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

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

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions.

4 - Clôtures :

∗ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

∗ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

∗ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.

∗ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

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

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

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

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

1 - Pour les logements :

2 places de stationnement par logement sur le domaine privé

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

Pour les logements situés dans un rayon de 500 mètres autour de la gare, il ne sera exigé :

- qu'1 place de stationnement pour 2 logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État
- qu'1 place de stationnement par logement pour les autres constructions à usage d'habitation.

Pour les opérations, privées ou financées comme indiqué ci-dessus, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

2 - Pour les autres destinations :

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, etc …).

3 – Pour les modes doux :

Le stationnement des modes doux doit être assuré pour des projets d'habitat collectif, groupé ou toute nouvelle opération d'aménagement.

Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Eléments boisés (secteurs de haies et bosquets) identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

❖ **Plantations :**

♣ Coefficient de biotope :

Les espaces verts de pleine terre sont des espaces perméables non construits en surface et en sous-sol et ne pouvant comporter en sous-sol que le passage de réseaux.

♦ Au moins 20 % de la superficie des terrains doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées pour créer un véritable ombrage pour les utilisateurs (1 arbre ou des arbustes pour 70 m2).

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

♣ En cas de réalisation de nouvelles haies bocagères ou destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété, il n'est autorisé que des haies diversifiées à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

❖ **Espaces libres communs :**

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

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 2AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Le gazon, le sable ou le gravier sont recommandés à l'intérieur de chaque tènement. L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies.

Un éclairage public faiblement consommateur doit être mis en place.

ARTICLE 2AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Article R 123-7 du code de l'urbanisme :
Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A concerne les sièges agricoles et les terres exploitées, ainsi que du bâti diffus non agricole.
La zone A comprend un secteur As (agricole strict) dans lequel les constructions ne sont autorisées que sous certaines conditions.

La zone A comprend un graphisme particulier pour protéger certains éléments :

- les îlots ou constructions identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- les secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (bois humides, prairies humides, étangs)
- les secteurs de haies et bosquets à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés).

Une trame est également superposée au plan de zonage au titre de l'art. R 123-11 b du code de l'urbanisme pour indiquer les risques d'inondations (crue décennale et crue centennale le long de la Chalaronne).

La zone A comprend en outre des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

♦ Les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnées à l'article A 2

♦ Les garages collectifs de caravanes

♦ Les dépôts de véhicules et de déchets inertes

♦ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)

♦ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs, excepté ceux mentionnés dans l'article A2

♦ Dans les secteurs humides identifiés par l'art. L 151-23 (bois humides, prairies humides) :

✓ Les remblaiements, affouillements ou assèchements sauf les secteurs humides de type étangs pour lesquels les assèchements, affouillements et exhaussements sont autorisés à l'art. 2 sous conditions.
✓ Les défrichements des bois humides.

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

Dans la zone A :

1 – Sont admis à la double condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole et d'être situés en dehors des secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23 :

✸ Les nouvelles constructions à usage :
- agricole (bâtiments techniques)
- d'habitations intégrées ou attenantes aux bâtiments techniques, ou situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles, et dans la limite de 200 m2 de surface de plancher

✸ L'extension des bâtiments techniques agricoles existants à la date d'approbation du PLU

✸ L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
- si la surface de plancher initiale des bâtiments est inférieure à 200 m2 à la date d'approbation du PLU
- dans la limite maximale de 200 m2 de surface de plancher après extension
- dans le respect des aspects architecturaux initiaux.

✸ Les piscines si la distance maximale d'implantation par rapport au bâtiment d'habitation ne dépasse pas 30 mètres

✸ Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'il est éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones constructibles affectées à l'habitation

✸ Les locaux et installations nécessaires pour les activités accessoires (complémentaires à une exploitation agricole existante) telles que :
- le camping à la ferme
- les gîtes dans des constructions existantes (excepté dans les hangars),
- l'activité rurale d'accueil : fermes-auberges, fermes équestres, etc …
- la transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place
- les fermes pédagogiques.

✸ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

2 - La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

3 - Les constructions ou la réalisation d'outillages si elles sont nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

4 - Pour le bâti existant non agricole (à la date d'approbation du PLU), sont autorisées, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :
  - que la surface de plancher avant extension soit d'au moins 50 m² ;
  - et que la surface de plancher cumulée des extensions ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
  - et dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher après extension
  - et dans le respect des aspects architecturaux initiaux.

- La construction des annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, non accolées à un bâtiment principal (indépendantes phaysiquement de ce bâtiment principal), dans les conditions suivantes :
  - La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation ne doit pas dépasser 30 mètres,
  - La surface totale maximale d'emprise au sol cumulée des annexes (piscine non comprise), à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ne doit pas dépasser 50 m²,
  - La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (chéneau, gouttière).

- Les piscines si la distance maximale d'implantation par rapport au bâtiment d'habitation ne dépasse pas 30 mètres

- Le changement de destination des bâtiments désignés dans le respect de l'article L 151-11 (dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site), et des conditions suivantes :
  - dans la limite maximale de 200 m2 de surface de plancher après changement de destination
  - dans le respect des aspects architecturaux initiaux

5 – Dans les secteurs tramés « crues décennales et crues centennales » :

Sont seules admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la zone inondable.

Conditions :

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

6 - Les **affouillements, assèchements et exhaussements du sol** sont admis dans les secteurs humides de type étangs délimités au titre du L 151-23, à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation des étangs et conformes aux usages locaux.

7 - Les constructions ou les aménagements liés à l'entretien ou à l'exploitation des étangs (secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23) sont autorisés.

Dans la zone A et le secteur As :

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont admises **:**

- Si leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagée dans un autre secteur
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

♦ Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

♦ Tout nouvel accès sur la RD 1083 est interdit.

♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plate-forme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.

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

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Sauf impossibilité technique ou impact architectural, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

♦ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

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

✸ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement, est admis.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

♦ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

♦ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

♦ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

♦ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être, si possible, établis en souterrain pour éviter tout impact paysager.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions doivent être implantées selon la bonne ordonnance des constructions édifiées sur les parcelles limitrophes.

Le long des routes départementales, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, excepté dans les cas suivants :

- ✓ l'extension de constructions existantes édifiées à des normes différentes
- ✓ la reconstruction à l'identique
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans un des cas suivants :

- ✓ leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
- ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- ✓ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- ✓ elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- L'implantation est libre pour les postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

♦La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

♦Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions doit correspondre à 2 niveaux (R+1) pour les habitations et à 12 mètres pour les bâtiments agricoles.
♦Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos, installations techniques, séchage en grange, cellules de stockage …)

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

♦ Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

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

♣ Prise en compte de l'architecture des anciens bâtiments caractéristiques de la Dombes :
Lors d'aménagements ou d'extensions de ces constructions, il ne doit pas être porté atteinte aux éléments architecturaux caractéristiques qui doivent être préservés (maçonnerie des façades avec pisé et galets, escaliers et galeries extérieurs, auvents, encadrements et chaînes d'angles, formes des cheminées, etc ...

1 - Spécificités pour les îlots et constructions identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone A, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité de l'îlot identifiées par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur dans le respect de leurs aspects initiaux.

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié.

2 - Implantation et volume :

♣ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

♣ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

♣ Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

3 - Eléments de surface :

♣ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement architectural local.

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

♣ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec l'environnement architectural local. Sont exclues les couleurs noir, jaune, rouge, vert, bleu, rose, et vives.

♣ Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

♣ Les architectures étrangères à la région sont interdites.

4 – Couvertures :

♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 45 %, sauf pour les abris de jardins, les vérandas et les hangars agricoles.

♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'appuyant sur les murs d'une construction ou les murs de clôture. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.

♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :

- comme élément restreint de liaison
- pour les bâtiments annexes accolés et d'emprise au sol limitée à 20 m2
- pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

♣ Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l''apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas et hangars agricoles.

♣ Les couvertures doivent être de teintes rouge à brun, de manière homogène. Pour les hangars agricoles, les teintes des couvertures doivent être dans les tons de gris et brun.

♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

♣ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
- les constructions édifiées en limite de parcelle
- les hangars agricoles.

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions.

5 - Clôtures :

♣ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

♣ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

♣ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.

♣ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

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

♣ Cet article ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

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

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

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

Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ne sont pas autorisés au sol sur les surfaces agricoles productives.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement sur le domaine privé, de préférence dans le bâti existant.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (arbres isolés ou espaces) :
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Eléments boisés (secteurs de haies et bosquets) identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

3 - Pour les bois humides compris dans les secteurs humides identifiés par l'art. L 151-23 sont interdits :

- ♣ Le défrichement, la mise en culture ou la destination autre que le boisement naturel (sauf pour les peupleraies déjà présentes)
- ♣ Les surfaces en coupe rase (sauf pour les peupleraies déjà présentes)
- ♣ La plantation de boisements non naturels tels que les peupliers et les résineux.

4 - Prescriptions pour les prairies humides (comprises dans les secteurs humides : cariçaies, jonchaies, roselières …) identifiées par l'art. L 151-23 :

- ♣ Les plantations sont interdites
- ♣ La réduction de surfaces de prairies humides est interdite.

5 - Obligations de planter :
Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

6 - Pour les nouvelles haies bocagères et nouvelles haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété :
En cas de remplacement des haies, seules les essences locales sont autorisées (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers cerises ni de laurier-sauce, mais utilisation de feuillus).

Seules sont autorisées les haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies.

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

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE

Article R 123-8 du code de l'urbanisme :
Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

A Marlieux, la zone N, à protéger au titre du paysage et de l'environnement, comprend deux secteurs :

- Nj : pour l'espace de jardins individuels
- Nn : pour le site Natura 2000.

Outre les espaces naturels, la zone N et le secteur Nn concernent des sièges agricoles et du bâti diffus non agricole.

La zone N comprend un graphisme particulier pour protéger certains éléments :

- les îlots ou constructions identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- les secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (bois humides, prairies humides, étangs)
- les secteurs de haies et bosquets à préserver au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés).

Une trame est également superposée au plan de zonage au titre de l'art. R 123-11 b du code de l'urbanisme pour indiquer les risques d'inondations (zone inondable).

La zone N comprend en outre des bâtiments identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

♦ Les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnées à l'article N 2

♦ Les constructions destinées à de nouvelles exploitations agricoles

♦ Les garages collectifs de caravanes

♦ Les dépôts de véhicules et de déchets inertes

♦ Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées (voir art. R 443-4 du code de l'urbanisme)

♦ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs, excepté ceux mentionnés dans l'article N2

♦ Dans les secteurs humides identifiés par l'art. L 151-23 (bois humides, prairies humides) :

✓ Les remblaiements, affouillements ou assèchements sauf les secteurs humides de type étangs pour lesquels les assèchements, affouillements et exhaussements sont autorisés à l'art. 2 sous conditions.
✓ Les défrichements des bois humides.

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

I – DANS LA ZONE N :

1 - Pour le bâti existant non agricole (à la date d'approbation du PLU), sont autorisées, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

▪ L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :

- o que la surface de plancher avant extension soit d'au moins 50 m² ;
- o et que la surface de plancher cumulée des extensions ne dépasse pas, à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, 50 % de la surface de plancher existante avant l'extension ;
- o et dans la limite maximale de 200 m² de surface de plancher après extension
- o et dans le respect des aspects architecturaux initiaux.

▪ La construction des annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, non accolées à un bâtiment principal (indépendantes phaysiquement de ce bâtiment principal), dans les conditions suivantes :

- o La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation ne doit pas dépasser 30 mètres,
- o La surface totale maximale d'emprise au sol cumulée des annexes (piscine non comprise), à partir de la date d'approbation du plan local d'urbanisme, ne doit pas dépasser 50 m²,
- o La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (chéneau, gouttière).

▪ Les piscines si la distance maximale d'implantation par rapport au bâtiment d'habitation ne dépasse pas 30 mètres

▪ Le changement de destination des bâtiments désignés dans le respect de l'article L 151-11 (dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site), et des conditions suivantes :

- o dans la limite maximale de 200 m2 de surface de plancher après changement de destination
- o dans le respect des aspects architecturaux initiaux

2 – Pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis à la double condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole et d'être situés en dehors des secteurs humides protégées au titre de l'article L 151-23 :

✸ Les nouvelles constructions à usage :

▪ agricole (bâtiments techniques) à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU

▪ d'habitations intégrées, attenantes aux bâtiments techniques, ou situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 200 m2 de surface de plancher.

✸ L'extension des bâtiments techniques existants à la date d'approbation du PLU

✸ L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :

- o si la surface de plancher initiale des bâtiments est ≤ à 200 m2 à la date d'approbation du PLU
- o dans la limite maximale de 200 m2 de surface de plancher après extension
- o dans le respect des aspects architecturaux initiaux

✸ Les piscines si la distance maximale d'implantation par rapport au bâtiment d'habitation ne dépasse pas 30 mètres

✸ Les locaux et installations nécessaires pour les activités accessoires (complémentaires à une exploitation agricole existante) telles que :

- le camping à la ferme
- les gîtes dans des constructions existantes (excepté dans les hangars à structure métallique),
- l'activité rurale d'accueil : fermes-auberges, fermes équestres, etc …
- la transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place.
- les fermes pédagogiques.

✸ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

3 - La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

▪ le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,

▪ sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,

▪ la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,

- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

4 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics :

- Si leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagée dans un autre secteur
- Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- Dans la mesure où, par leur fréquentation induite, ou par leur nature, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

5 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

6 - Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

7 - Les constructions ou les aménagements liés à l'entretien ou à l'exploitation des étangs (secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23) sont autorisés.

II – DANS LE SECTEUR Nn (SITE NATURA 2000) :

Sont autorisées :

✸ **- Pour le bâti existant non agricole (à la date d'approbation du PLU)**, sont autorisées, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, en préservant pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 200 m2, au moins 20% à un usage de stationnement, locaux fonctionnels, etc ...

▪ L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :

- si la surface de plancher initiale des bâtiments ne dépasse pas 200 m2 à la date d'approbation du PLU
- dans la limite maximale de 200 m2 de surface de plancher après extension
- dans le respect des aspects architecturaux initiaux.

▪ La construction des annexes des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :

✓ La distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation ne doit pas dépasser 15 mètres,

✓ La surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) ne doit pas dépasser 25 m²,

✓ La hauteur maximale des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres à l'égout du toit (chéneau, gouttière).

▪ Les piscines si la distance maximale d'implantation par rapport au bâtiment d'habitation ne dépasse pas 30 mètres

✸ **- Pour les exploitations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis à la double condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole et d'être situés en dehors des secteurs humides protégées au titre de l'article L 151-23 :**

✸ Les nouvelles constructions à usage :

▪ agricole (bâtiments techniques) à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU

▪ d'habitations intégrées, attenantes aux bâtiments techniques, ou situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 200 m2 de surface de plancher

✸ L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, en préservant pour les bâtiments dont la surface de plancher est supérieure à 200 m2, au moins 20% à un usage de stationnement, locaux fonctionnels, etc …

✸ L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, dans les conditions suivantes :

- si la surface de plancher initiale des bâtiments est ≤ à 200 m2 à la date d'approbation du PLU
- dans la limite maximale de 200 m2 de surface de plancher après extension
- dans le respect des aspects architecturaux initiaux

✸ L'extension des bâtiments techniques agricoles existants à la date d'approbation du PLU

✸ Les locaux et installations nécessaires pour les activités accessoires (complémentaires à une exploitation agricole existante) telles que :

- les gîtes dans des constructions existantes (excepté dans les hangars à structure métallique),
- l'activité rurale d'accueil : fermes-auberges, fermes équestres, etc …
- la transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place.
- les fermes pédagogiques (sans création ex nilo).

✸ Les piscines si la distance maximale d'implantation par rapport au bâtiment d'habitation ne dépasse pas 30 mètres

✸ - Les **affouillements et exhaussements du sol** à la double condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole et d'être situés en dehors des secteurs humides protégées au titre du L 151-23

✸ - Les **affouillements, assèchements et exhaussements du sol dans les secteurs humides de type étangs délimités au titre du L 151-23**, à condition qu'ils soient liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation des étangs et conformes aux usages locaux.

✸ - Les **travaux qui sont destinés au réseau d'assainissement**

✸ – Les **ouvrages publics suivants**, s'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- les cheminements piétons, cyclables, équestres (non imperméabilisés) et les mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public à condition que leur localisation et leurs aspects ne perturbent pas l'avifaune dans sa reproduction et son alimentation, s'ils sont hors secteurs humides protégées.

- les équipements publics de type pylône, ligne haute-tension …

7 - Les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

8 - Les constructions ou les aménagements liés à l'entretien ou à l'exploitation des étangs sont autorisés dans les secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23.

III – DANS LE SECTEUR Nj (jardins individuels) :

Sont seuls admis :

♣ l'aménagement de jardins et d'un abri de jardins limités à 10 m2 d'emprise au sol et ne permettant que le rangement des outils nécessaires aux jardins travaillés sur place

♣ l'installation de containers de récupération d'eau de pluie selon la réglementation en vigueur.

IV – Dans le secteur tramé « zone inondable » :

Sont seules admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la zone inondable.
Conditions :

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

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

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

- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles pour l'ensemble des handicaps.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plate-forme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.

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

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Sauf impossibilité technique ou impact architectural, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable :

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

✸ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages industriels, artisanaux et agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

✸ Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées :

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

✸ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement, est admis.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

✸ Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

✸ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

✸ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

✸ Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

4) Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être, si possible, établis en souterrain pour éviter tout impact paysager.

5) Eclairage des voies :

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- Les constructions doivent être implantées selon la bonne ordonnance des constructions édifiées sur les parcelles limitrophes.

- Le long des routes départementales, les constructions doivent respecter un retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, excepté dans les cas suivants :

  ✓ l'extension de constructions existantes à des normes différentes,
  ✓ les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion, et ouvrages E.D.F.,
  ✓ la reconstruction à l'identique
  ✓ les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans un des cas suivants :

  ✓ leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
  ✓ elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
  ✓ elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
  ✓ elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- L'implantation est libre pour les abris de jardins en secteurs Nj, postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, station de relevage pour l'assainissement, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

♦La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

♦Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions doit correspondre à 2 niveaux (R+1) pour les habitations et à 12 mètres pour les bâtiments agricoles.

♦ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.

♦Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos, installations techniques, séchage en grange, cellules de stockage …)

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

♦ Il est rappelé que l'article R 111-27 du code de l'urbanisme est d'ordre public ; il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

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

♣ Prise en compte de l'architecture des anciens bâtiments caractéristiques de la Dombes :
Lors d'aménagements ou d'extensions de ces constructions, il ne doit pas être porté atteinte aux éléments architecturaux qui doivent être préservés (maçonnerie des façades avec pisé et galets, escaliers et galeries extérieurs, auvents, encadrements et chaînes d'angles, formes des cheminées, pentes des toits, etc ...

1 - Spécificités pour les îlots et constructions identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone A, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité de l'îlot identifiées par le biais de cet article, doivent être préservés et mis en valeur dans le respect de leurs aspects initiaux.

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié.

2 - Implantation et volume :

♣ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

♣ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage et la ligne principale de faîtage doit être parallèle aux courbes de niveau du terrain.

♣ Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

3 - Eléments de surface :

♣ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement architectural local.

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

♣ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec l'environnement architectural local. Sont exclues les couleurs noir, jaune, rouge, vert, bleu, rose, et vives.

♣ Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

♣ Les architectures étrangères à la région sont interdites.

4 – Couvertures :

♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 45 %, sauf pour les abris de jardins, les vérandas et les hangars agricoles.

♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'appuyant sur les murs d'une construction ou les murs de clôture. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.

♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :

- comme élément restreint de liaison
- pour les bâtiments annexes accolés et d'emprise au sol limitée à 20 m2
- pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

♣ Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l''apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques, vérandas et hangars agricoles.

♣ Les couvertures doivent être de teintes rouge à brun, de manière homogène. Pour les hangars agricoles, les teintes des couvertures doivent être dans les tons de gris et brun.

♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

♣ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre (chéneau compris) est obligatoire. Il pourra être inférieur pour :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage
- les constructions édifiées en limite de parcelle
- les hangars agricoles.

Il n'est pas imposé pour les vérandas.

♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions.

5 - Clôtures :

♣ Les clôtures ne sont pas obligatoires.

♣ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.

♣ Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués en béton sont interdites.

♣ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

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

♣ Cet article ne s'applique pas aux clôtures agricoles.

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

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

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

Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité ne sont pas autorisés au sol sur les surfaces agricoles productives.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement sur le domaine privé, de préférence dans le bâti existant.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1 - Espaces boisés classés (arbres isolés ou espaces) :
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

2 - Eléments boisés (secteurs de haies et bosquets) identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Il ne sera autorisé que des essences locales (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers-cerises ni de laurier-sauce).

3 - Pour les bois humides compris dans les secteurs humides identifiés par l'art. L 151-23 sont interdits :

- ♣ Le défrichement, la mise en culture ou la destination autre que le boisement naturel (sauf pour les peupleraies déjà présentes)
- ♣ Les surfaces en coupe rase (sauf pour les peupleraies déjà présentes)
- ♣ La plantation de boisements non naturels tels que les peupliers et les résineux.

4 - Prescriptions pour les prairies humides (comprises dans les secteurs humides : cariçaies, jonchaies, roselières …) identifiées par l'art. L 151-23 :

- ♣ Les plantations sont interdites
- ♣ La réduction de surfaces de prairies humides est interdite.

5 - Obligations de planter :

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

♣ Les aires de stationnement découvertes doivent être plantées pour créer un véritable ombrage pour les utilisateurs.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

6 - Pour les nouvelles haies bocagères et nouvelles haies destinées à masquer les bâtiments ou à délimiter une propriété :
En cas de remplacement des haies, seules les essences locales sont autorisées (pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de lauriers cerises ni de laurier-sauce, mais utilisation de feuillus).

Seules sont autorisées les haies à au moins trois espèces différentes (pas de haies à une seule espèce, ni de haies dominées à plus de 50 % par une espèce) dont une espèce persistante au maximum (mais pas d'espèces ornementales, ni d'espèces de conifères tels que les thuyas, le cyprès de l'Arizona…, ni de laurier-cerise ni de laurier-sauce).

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

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

A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies.

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

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.