

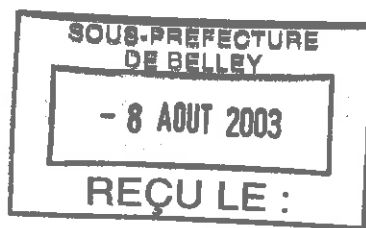
COMMUNE DE  
**POLLIEU**

(DEPARTEMENT DE L'AIN)

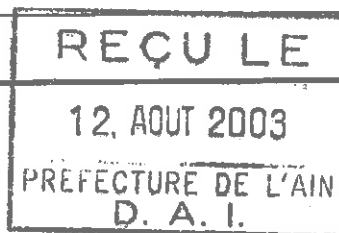
# CARTE COMMUNALE

« Vu pour rester annexé à la délibération du 4 août 2003 »

Le Maire,



## RAPPORT DE PRESENTATION

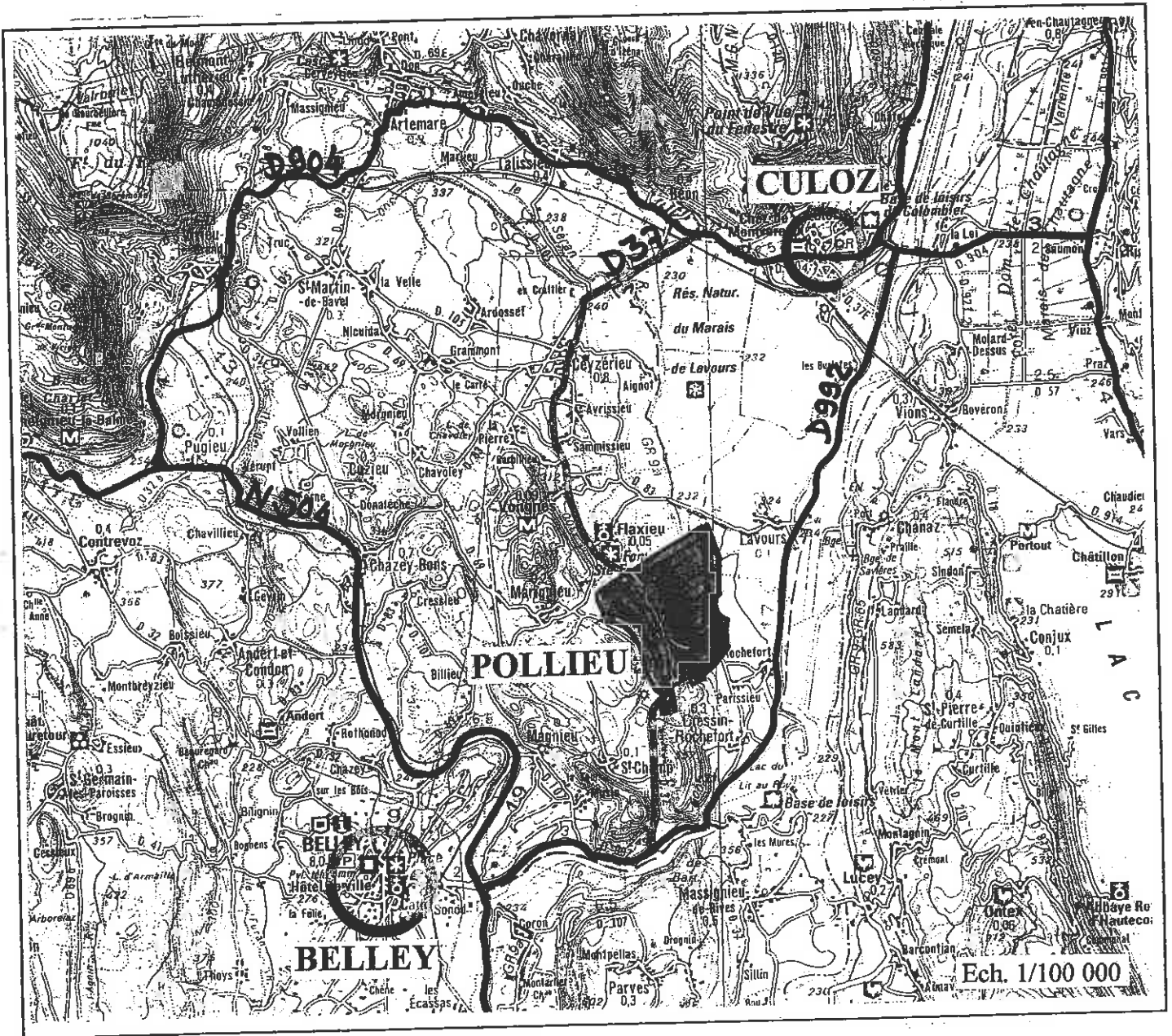


ROSINE BUHOT LOISEAU  
Architecte urbaniste  
11 rue d'Enghien - 69002 LYON

## SOMMAIRE

CHAPITRE 1: LES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE .....	3
1. LE TERRITOIRE COMMUNAL .....	3
a) Situation .....	3
b) Organisation du territoire communal .....	3
2. LE CONTEXTE POLITIQUE ET ADMINISTRATIF.....	5
a) Contexte administratif.....	5
b) Intercommunalité .....	5
c) Le SCOT .....	5
3. LE CONTEXTE HUMAIN .....	6
a) les données démographiques .....	6
b) Les logements .....	9
c) les données économiques et sociales .....	10
4. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL.....	11
a) Le milieu naturel.....	11
b) L'agriculture .....	15
c) Le paysage.....	19
5. LE BATI ET LES EQUIPEMENTS .....	22
a) le bâti.....	22
b) le niveau d'équipement .....	22
CHAPITRE 2. CONTRAINTES ET CHOIX D'AMENAGEMENT .....	23
6. LES CONTRAINTES D'URBANISATION.....	23
a) L'assainissement collectif .....	23
b) les contraintes agricoles .....	23
c) la prise en compte du paysage .....	23
7. LES CHOIX D'AMENAGEMENT .....	24
a) Les principes.....	24
b) Les objectifs quantitatifs .....	24
c) La répartition spatiale des secteurs ouverts à l'urbanisation.....	24
CHAPITRE 3. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT .....	27
CHAPITRE 4 : MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE.....	29
8. LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES.....	29
9. LES SECTEURS NATURELS .....	36

# SITUATION



## CHAPITRE 1: LES CARACTERISTIQUES DE LA COMMUNE

### 1. LE TERRITOIRE COMMUNAL

#### a) Situation

La commune de Polliou est située au sud du département de l'Ain, au pied du massif du Bugey et compte 123 habitants pour 371 hectares.

La route départementale 37 traverse le village de Polliou, rejoint au nord la RD 904 vers Culoz situé à environ 12 km et au sud, la RD 992 vers Belley, à 12 km également.

La commune est donc relativement à l'écart des flux de circulation locaux et régionaux et des axes autoroutiers européens A40 et A 41.

#### b) Organisation du territoire communal

Le territoire communal s'étend du haut des premiers contreforts du Bugey aux marais de Lavours en rive droite du Rhône. La RD 37 traverse la commune du nord au sud en s'appuyant sur le coteau. Le long de cette voie est situé le village de Polliou et le hameau de Lézieu s'échelonne le long de la RD 37b.

En arrière des premiers sommets se situe le lac de Barterand longé par la RD 37 et bordé sur une partie de ses rives par un habitat dispersé.

La partie haute de la commune est essentiellement boisée, la partie médiane (le coteau) est occupé par l'agriculture et le bas de la commune est occupé par les prairies inondables et le marais.



## 2. LE CONTEXTE POLITIQUE ET ADMINISTRATIF

### a) Contexte administratif

Administrativement, la commune de Pollieu est rattachée au canton et à l'arrondissement de Belley, au département de l'Ain, région Rhône-Alpes.

### b) Intercommunalité

La commune fait partie de la Communauté de communes de Belley Bas-Bugey dont les compétences sont :

- l'aménagement de l'espace, notamment en ce qui concerne les études d'assainissement
- l'économie
- le tourisme
- la gestion du boudrome couvert de Belley
- la voirie
- l'aide aux communes (assistance administrative et technique)

La commune adhère également au SIVOM du Bas Bugey.

De plus, la commune de Pollieu adhère aux syndicats à vocation unique suivants :

- Syndicat Intercommunal d'Electricité de Cressin-Rochefort
  - Syndicat Intercommunal d'Electricité du département de l'Ain:
- Il prend en charge les travaux d'électrification rurale d'alimentation électrique des équipements publics, assure la maîtrise d'ouvrage et le subventionnement des installations d'éclairage public, coordonne et aide financièrement les travaux d'esthétique dans les centres villages (dissimulation de réseaux).

Il a largement participé à la mise en application de la numérisation cadastrale.

- Syndicat Intercommunal d'adduction d'eau de Pollieu – Flaxieu
- Syndicat Intercommunal d'aménagement du Bas-Séran

Enfin, la commune fait partie du Comité Consultatif de la réserve naturelle du Marais de Lavours.

### c) Le SCOT

La commune de Pollieu a rejoint l'ensemble des communes constituant le district de Belley Bas Bugey et la communauté de communes de Colombier pour définir le périmètre de Schéma de Cohérence Territorial rendu obligatoire par la loi Solidarité Renouvellement Urbain.

L'Etablissement Public de Coopération Intercommunal chargé du SCOT de Belley-Culoz n'est pas constitué.

### 3. LE CONTEXTE HUMAIN

#### a) les données démographiques

- *Evolution de la population totale depuis 1975 :*

POPULATION sans double compte			
En valeur absolue			
1975	1982	1990	1999
91	101	108	122

POPULATION : Taux de variation annuelle totale			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Commune de Pollieu	+ 1,36 %	+ 0,84	+1,49 %
Canton de Belley	+0,73	+0,30	+1,18
Département de l'Ain	+1.00	+1.49	+1.52
Région Rhône-Alpes	+0.60	+0.81	+0.69
Données nationales	+0.37	+0.51	+0.46

Les chiffres des recensements depuis 1975 montrent pour la commune une croissance constante de la population communale. Dans la période 75-82, elle est particulièrement marquée, puis elle s'infléchit jusqu'en 1990, année à partir de laquelle la croissance s'affirme de nouveau.

- *La densité de population*

Les chiffres de la démographie de Pollieu s'inscrivent dans le cadre plus général du canton.

En 1982 celui-ci comptait 14165 habitants contre 14512 en 1990 et 15488 en 1999, ce qui marque une progression avec un taux de variation annuel total de +0.30 entre 1982 et 1990 puis +0.73% entre 1990 et 1999.

Pour une surface de 214,07 km<sup>2</sup>, la densité de la population cantonale reste faible malgré la progression du nombre d'habitants :

Densité du canton :	72 hab./km <sup>2</sup>
Densité du département	89 hab./km <sup>2</sup>
Densité de la région	129 hab./km <sup>2</sup>

La densité communale de population est encore plus faible : 32,88 hab. /km<sup>2</sup>, ce qui s'explique par une situation à l'écart des axes de circulation et une répartition de l'espace communal entre reliefs boisés et marais historiquement peu favorable à l'étalement de l'urbanisation.

• *Origine des variations*

POPULATION COMMUNALE : Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Population SDC	122	108	101
Naissances	17	8	5
Décès	21	11	7
Variation abs. Pop.	+14	+7	+10

TAUX			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité 0/00	16.54	9.61	7.47
Taux de mortalité 0/00	20.43	13.21	10.45
Taux annuel solde naturel %	-0.39	-0.36	-0.30
Taux annuel - solde migratoire	+1.75	+1.20	+1.79
Taux de variation annuel total	+1.36	+0.84	+1.49

Depuis 1975, les taux de variation n'ont pas enregistré de modification de tendances. Le taux annuel du solde naturel reste négatif, le taux annuel du solde migratoire a oscillé tout en restant fortement positif, imprimant sa courbe au taux de variation annuel total.

L'accueil de population nouvelle n'a donc pas suffi à rendre positif le solde naturel.

POPULATION : Taux annuel - solde migratoire %			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Commune de Pollieu	+1.75	+1.20	+1.79
Canton de Belley	+0.65	+0.12	+0.92
Département de l'Ain	+0.56	+1.01	+1.10
Région Rhône-Alpes	+0.11	+0.28	+0.19
Données nationales	+0.01	+0.10	+0.07

Le solde migratoire reste très fort par rapport aux taux cantonal et départemental.

• *Age de la population*

Pop totale		0-19 ans		20-39 ans		40-59 ans		60-et +	
Valeur absolue	%	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%
122	100	28	23.0	23	18.9	39	32.0	32	26.2

• *Origine des variations*

POPULATION COMMUNALE : Naissances, décès			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Population SDC	122	108	101
Naissances	17	8	5
Décès	21	11	7
Variation abs. Pop.	+14	+7	+10

TAUX			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Taux de natalité 0/00	16.54	9.61	7.47
Taux de mortalité 0/00	20.43	13.21	10.45
Taux annuel solde naturel %	-0.39	-0.36	-0.30
Taux annuel – solde migratoire	+1.75	+1.20	+1.79
Taux de variation annuel total	+1.36	+0.84	+1.49

Depuis 1975, les taux de variation n'ont pas enregistré de modification de tendances. Le taux annuel du solde naturel reste négatif, le taux annuel du solde migratoire a oscillé tout en restant fortement positif, imprimant sa courbe au taux de variation annuel total.

L'accueil de population nouvelle n'a donc pas suffi à rendre positif le solde naturel.

POPULATION : Taux annuel – solde migratoire %			
	1990-1999	1982-1990	1975-1982
Commune de Pollieu	+1.75	+1.20	+1.79
Canton de Belley	+0.65	+0.12	+0.92
Département de l'Ain	+0.56	+1.01	+1.10
Région Rhône-Alpes	+0.11	+0.28	+0.19
Données nationales	+0.01	+0.10	+0.07

Le solde migratoire reste très fort par rapport aux taux cantonal et départemental.

• *Age de la population*

Pop totale		0-19 ans		20-39 ans		40-59 ans		60-et +	
Valeur absolue	%	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%	Valeur absolue	%
122	100	28	23.0	23	18.9	39	32.0	32	26.2

La tranche d'âge 20-39 ans est sous-représentée, ce qui explique la persistance d'un solde naturel négatif malgré l'accroissement de la population. Cela provient sans doute de la difficulté pour certains jeunes de s'installer ou de rester à Pollieu.

L'indice de jeunesse est passé de 0.37 en 1990 à 0.88 en 1999. C'est peut-être le signe d'une modification durable de la structure de la population de la commune.

- *Les tendances démographiques*

Pollieu connaît depuis longtemps une forte croissance due à un flot migratoire important, dans un contexte local très favorable.

Aujourd'hui, la croissance persiste mais le solde naturel reste négatif. Cependant l'indice de jeunesse progresse fortement.

La prolongation des tendances en cours dans le canton et le département indique pour les années prochaines une modération de la croissance. Cette phase de ralentissement devrait être ressentie à Pollieu sous forme d'un rééquilibrage des variations vers un solde naturel positif.

Compte tenu du faible effectif de la population communale, les variations même relativement faibles en valeur absolue entraînent des variations marquées en pourcentage. Les prévisions sont donc délicates à définir.

De plus, la variation de population dépend essentiellement de l'offre d'habitat déterminée elle-même par la capacité d'accueil des zones constructibles.

## b) Les logements

- *Composition du parc de logements*

Ensemble des logements			
Ensemble	catégorie		
	Résidence principale	Logement occasionnel, résidence secondaire	Logement vacant
76	56	14	6
100%	73.7	18.4%	7.9%

- *Age du parc*

Nombre de logements selon l'époque d'achèvement		
Avant 1949	44	57.9 %
De 1949 à 1974	13	17.1%
De 1975 à 1981	2	2.6%
De 1982 à 1989	6	7.9%
1990 ou après	11	14.5%
Total		100 %

- *Répartition des résidences principales par type et statut d'occupation*

La quasi totalité des résidences principales sont des logements individuels ou des fermes (98.2%). Il n'existe pas sur la commune de logements collectifs.

Statut d'occupation des résidences principales		
Propriétaire	Locataire ou sous locataire	Logé gratuitement
82.1%	8.9%	8.9%

- *Niveau de confort des résidences principales*

Nombre de RP	56
RP sans baignoire sans douche sans WC intérieur	3
Confort moyen	24
RP avec baignoire ou douche, WC intérieur et chauffage central	29
% sans confort	5.4
% confort moyen	42.9
% tout confort	51.8

Le pourcentage des logements sans confort est assez faible et montre un bon niveau de restauration et de réhabilitation du parc de logements anciens (qui représente près de 60% des logements de la commune).

c) les données économiques et sociales

• *Activités*

Le nombre d'actifs est de 53 personnes dont 53 ont un emploi.

Déplacements domicile-travail

Population totale	122
Population active ayant un emploi	53
Actif ayant un emploi dans sa commune de résidence	5
Actif ayant un emploi hors commune de résidence	48
Actif ayant un emploi hors département	6
Actif ayant un emploi hors région	0

Les pôles d'emplois principaux sont Belley et l'agglomération de Chambéry, située à moins de 40km.

Type de transports utilisés

Population totale	122
Population active ayant un emploi dont :	53
N'utilisant pas de mode de transport	2
Se rendant à pied à son travail	1
Utilisant seulement un deux-roues	1
Utilisant une voiture particulière	46
Utilisant les transports en commun	0
Utilisant plusieurs moyens de transport	3

Nature des activités sur la commune

5 personnes trouvent leur activité dans la commune.

C'est l'agriculture qui offre ces emplois avec 5 exploitations agricoles. La population familiale active sur les exploitations est de 6 personnes.

Si la commune a une vocation agricole qui reste prépondérante pour l'utilisation du sol, sa fonction résidentielle est affirmée puisque plus de 90% des actifs travaillent en dehors de ses limites.

## 4. LE CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL

### a) Le milieu naturel

#### • *Le relief et l'hydrographie*

Le territoire communal s'étend depuis le sommet des premiers contreforts du Bugey au marais de Lavours situés à la confluence de la rivière Seran avec le Rhône.

- La partie haute du relief forme un axe ouest est le long duquel s'échelonnent La Croix (361m), le Mont Vézin (387m) et le Mont de Lézieu (366). En arrière de cette ligne de relief s'étend un synclinal occupé en partie par des cultures et des pâtures de fond de vallée, une tourbière et dans sa partie la plus profonde par le lac de Barterand. Les reliefs les plus accentués sont en grande partie boisée.
- Dans la partie médiane de la commune, le relief s'atténue en coteaux (altitudes de 300 à 230m) orientés nord-est. Ces coteaux sont marqués de sillons qui évacuent les eaux de ruissellement vers la plaine. Le sillon central très marqué canalise la surverse du lac de Berterand. Ce talweg constitue une coupure dans le coteau et sépare les villages de Polliou et de Lézieu.
- La partie basse (moins de 230m) est très plane et soumise aux phénomènes d'inondation du Rhône et de la rivière Le Seran. Le secteur est occupé par les prairies humides et les marais situés de part et d'autre de la rivière qui s'écoule vers l'est.

#### • *La végétation naturelle*

La végétation naturelle est diversifiée sur le territoire communal et correspond aux différents sites géographiques rencontrés.

Les reliefs sont en grande partie couverts de boisements.

Bien que la plus grande partie des coteaux soit utilisée par l'agriculture, on y rencontre des espaces colonisés par la végétation de friche et d'embroussaillage, ainsi que, dans le creux des vallons, la végétation d'accompagnement des ruisseaux. Les prairies naturelles, notamment les prairies inondables présentent un intérêt floristique et faunistique reconnu.

Le paysage agricole reste marqué par des haies et des bosquets, éléments résiduels d'une trame bocagère ancienne.

#### • *Les espaces remarquables et les outils de protection mis en place*

Certains milieux naturels remarquables ont fait l'objet de protections particulières et d'inscriptions à divers inventaires. Le territoire de Polliou est concerné par ces outils de protection.

#### *La réserve naturelle du Marais de Lavours*

Le classement en réserve naturelle a exprimé en 1984 la volonté de l'Etat de mettre en place les mesures nécessaires à la protection des milieux naturels du marais de Lavours. Cette mesure de sauvegarde a été accompagnée de la création d'une structure administrative de gestion dont l'ambition est de concilier la gestion écologique des milieux fragiles et l'accès du public à la connaissance de ces milieux.

La réserve naturelle du marais de Lavours préserve près de 500ha de prairie humide au patrimoine biologique exceptionnel.

Le territoire de Pollieu est concerné par la réserve naturelle pour une trentaine d'hectares situés à la pointe nord de son territoire, à l'est du Séran. A ce titre, la commune fait partie du Comité Consultatif de la réserve naturelle du Marais de Lavours.

#### ZICO et Natura 2000

La directive européenne relative à la protection des oiseaux sauvages fait obligation aux états membres de déterminer des zones de protection et de les ériger en zone de protection spéciale. La France a ainsi réalisé un inventaire des Zone Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO).

La directive européenne relative à la protection des habitats met en place un système général et systématique de protection des espèces animales et végétales sous forme d'un réseau cohérent de zone spéciale de conservation dénommé Natura 2000.

La réserve naturelle du marais de Lavours fait partie des sites proposés au titre de Natura 2000 et de ZICO. A ce titre, et pour la partie du territoire communal situé dans la réserve naturelle, Pollieu est concernée par ces propositions.

#### Les ZNIEFF

Les zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF) sont recensées dans un inventaire qui couvre le territoire national. Elles sont définies par l'identification d'un milieu naturel présentant un intérêt scientifique remarquable. On distingue deux types :

- les zones de type 1, d'une superficie limitée, sont caractérisées par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares ou menacés du patrimoine naturel

Le territoire de Pollieu compte 2 ZNIEFF de type 1 :

La zone n° 7307-2615 couvrant le marais de Lavours

La zone n° 0156-0000 couvrant le lac de Berterand

- les zones de type 2, grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrent des potentialités biologiques importantes

L'ensemble Lac du Bourget, marais de Lavours, Chautagne, îles du Rhône est couvert par cette inscription en ZNIEFF de type 2.

A Pollieu, cette ZNIEFF couvre sensiblement le même territoire que la ZNIEFF de type 1 du marais de Lavours.

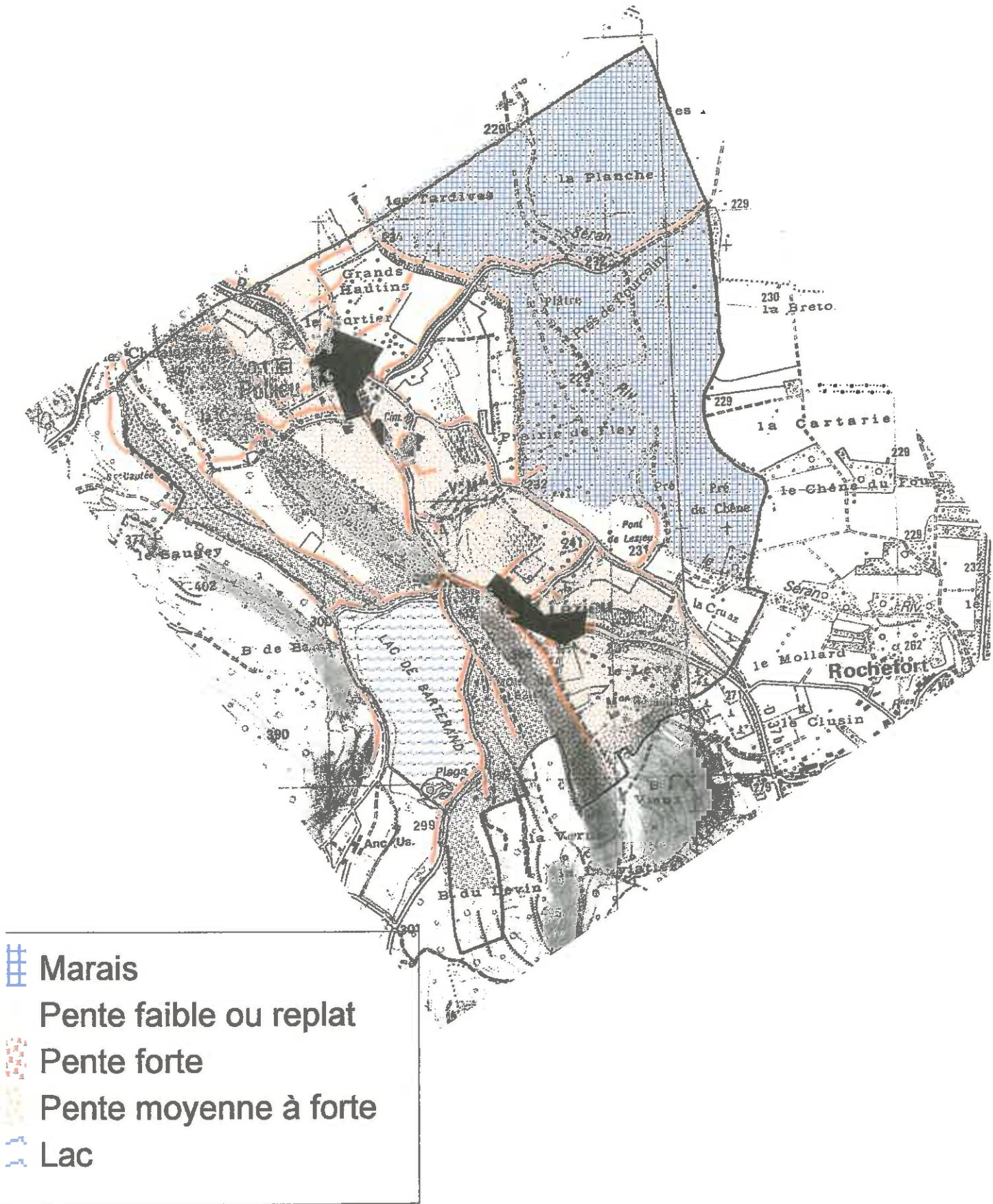
#### Les tourbières

Les sites de tourbières constituent des écosystème remarquables mais très fragiles.

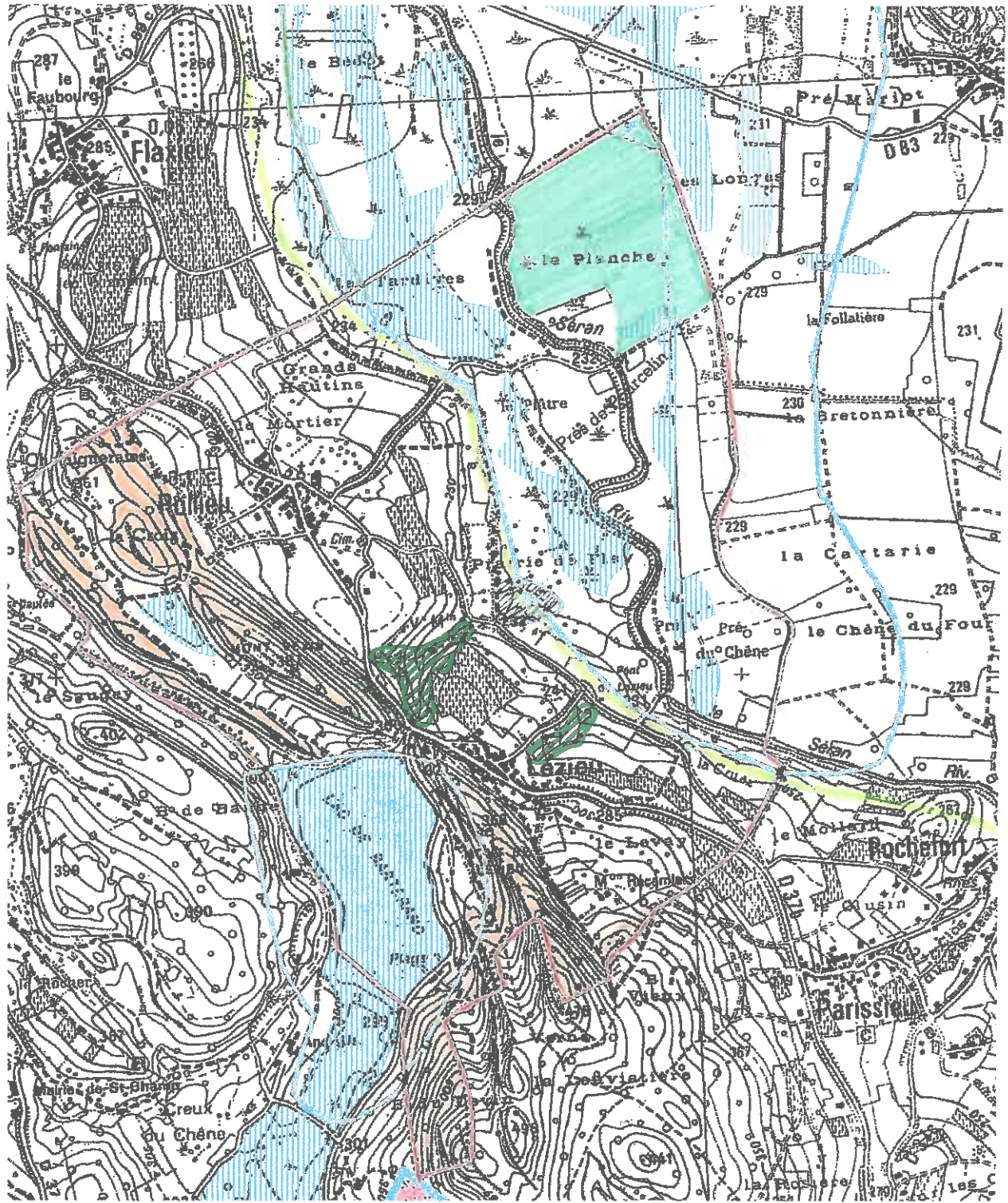
Un inventaire de ces milieux en région Rhône Alpes a été effectué et Pollieu présentent plusieurs sites : dans les prairies humides du bord du Séran, le lac de Barterand et les abords, un site de superficie plus réduite sur le replat situé à l'ouest du Mont Vézin.

L'intérêt d'un tel inventaire est d'identifier les sites des tourbières afin de prendre en compte la pérennité de ces milieux dans les projets touchant l'aménagement des territoires concernés.

# RELIEF ET UNITES PHYSIQUES



# ESPACES NATURELS REMARQUABLES



## LEGENDE

 Limite Znieff de type 1

 Boisements

 Végétation de fond de vallon

 Limite communale

 Limite Znieff de type 2

 Réserve naturelle, Z. P. S., site Natura 2000

 Site inscrit à l'inventaire des tourbières

## b) L'agriculture

- *La répartition des terres agricoles dans le territoire communal*

La partie médiane du territoire, située entre les altitudes 230 et 300m, est la plus favorable aux activités humaines : agriculture, habitat, circulation.

C'est sur ce secteur qu'est répartie la majorité des terres cultivables. Autrefois prépondérante, la culture de la vigne a aujourd'hui beaucoup régressé au profit de celle du maïs.

Ces cultures de coteaux sont complétées par une utilisation en pâtures des terres basses en bordure de rivière et par la mise en valeur des terres situés au pied des reliefs (à l'ouest du mont Vézin et à l'ouest de Pollieu).

L'activité agricole principale est l'élevage qui implique une complémentarité d'utilisation des terres hautes, de terres de coteaux et des prairies basses.

- *Les unités d'espace agricole*

Les unités d'espace agricole correspondent aux différentes zones sur lesquelles fonctionnent les exploitations agricoles. On distingue :

**La zone du marais :** Secteur naturel non urbanisé, traversé par le Séran. Il est occupé en bordure par des espaces boisés essentiellement en peupliers. L'activité agricole est quasi-inexistante du fait de la nature du sol. En revanche, cette zone présente des enjeux environnementaux et écologiques forts.

**Le secteur de Lézieu :** Secteur présentant de fortes pentes. Le hameau se trouve en situation de promontoire et domine le marais. C'est dans ce secteur que se trouvent la majorité des parcelles de vignes, le reste des surfaces étant, vu le relief, surtout valorisé en prairies. C'est ici que l'on trouve les quelques friches de la commune. Elles correspondent à des terrains très pentus et de médiocre qualité.

**Le secteur autour du village et la zone de replat du mont Vézin :** Ces deux secteurs fonctionnent ensemble. En effet, la zone située en dessous du village, moins pentue, est utilisée par des surfaces en céréales ou en maïs (céréales de vente ou utilisées pour la nourriture du troupeau). Des parcelles en prés sont également visibles. Le secteur du mont Vézin aujourd'hui partiellement abandonné, pourrait constituer un parc intéressant puisqu'il est correctement alimenté en eau. Il constitue un enjeu agricole fort.

**La zone du lac de Barterand et du mont de Lézieu :** Zone non agricole qui assure surtout des fonctions récréatives (pêche, baignade...). Autour du lac, le mont de Lézieu est entièrement boisé.



- *L'évolution de l'agriculture et sa situation actuelle*

- Evolution des systèmes polyculture-élevage à une spécialisation élevage ou viticulture :

Le nombre d'exploitations est passé de 14 à 5 en 25 ans, avec une baisse conjointe de la surface agricole utilisée (SAU) de -46 % . La structure de la SAU s'est modifiée, la part des céréales restant stable alors que les surfaces en maïs-grain ont fortement augmenté (+ 70%).

Le cheptel a quasiment disparu. De l'extérieur interviennent sur la commune des exploitations viticoles et deux élevages allaitant et laitier ce qui a permis de maintenir en grande partie une surface agricole conséquente notamment autour des hameaux.

En 30 ans la physionomie agricole du territoire a changé avec une spécialisation des différents systèmes (viticulture-élevage laitier-élevage allaitant) et restructuration des exploitations. Leur taille moyenne est passée de 11 ha en 1979 à 41 ha en 2002. Le parcellaire reste néanmoins très morcelé.

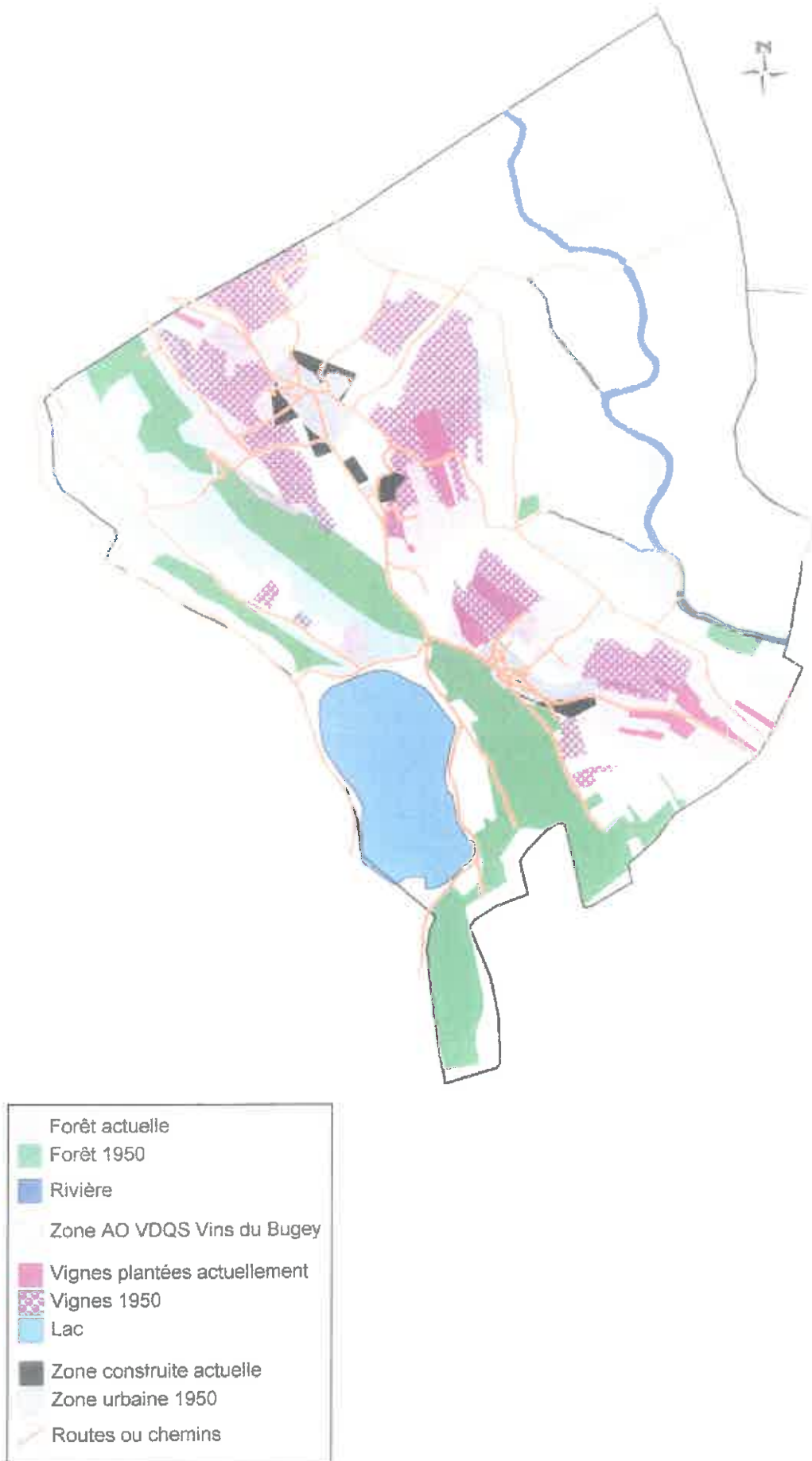
- Les agriculteurs et la pérennité de leurs exploitations

Il reste aujourd'hui sur la commune 2 exploitations dont 1 professionnelle. Ces 2 agriculteurs ont actuellement plus de 50 ans et un seul dispose d'un successeur potentiel. La reprise de cette exploitation est un enjeu majeur pour l'agriculture mais aussi pour la gestion de l'espace communal puisqu'elle occupe 70% de la S.A.U et qu'il s'agit d'une exploitation laitière en élevage extensif (système foin) ce qui permet de valoriser les surfaces en prairies. Le jeune agriculteur devra cependant construire un nouveau bâtiment d'élevage hors du village. Les terrains situés sur le mont Vézin pourraient être utilisés dans le cadre de cette reprise.

La moyenne d'âge des agriculteurs intervenants sur la commune est de 52 ans.

On compte 5 exploitations pratiquant la viticulture dont 2 comme seule activité soit 6,5 ha de vignes au total sur Pollieu. L'élevage est représenté par des systèmes extensifs aussi bien en production laitière (2 exploitations) qu'allaitante (1 exploitation) ce qui explique la faible proportion des friches ou des surfaces abandonnées sur la commune.

La pérennité des exploitations semble pour la plupart assurée. Seules de très petites exploitations ne seront pas reprises dans les années à venir. Un des handicaps importants reste le morcellement parcellaire qui ne facilite pas le travail des exploitations.



### c) Le paysage

- *les unités paysagères*

Le relief sépare le territoire en secteurs visuellement indépendants :

A l'ouest, le lac et les abords marqués par les reliefs boisés

A l'est les coteaux surplombant le marais et la plaine du Rhône forment un vaste paysage très ouvert avec un panorama lointain.

Les coteaux sont modelés par des accidents de relief locaux comme le talweg du Grand Moulin qui organise l'espace en limitant les vues latérales.

Lézieu appartient à un sous ensemble plus fermé, plutôt orienté vers le sud-est. Pollieu est plutôt ouvert vers le nord.

La variété des unités paysagères, dans un territoire de taille réduite donne aux différents lieux un aspect familial. En revanche, les vues lointaines, telles que la continuité des monts de La Croix, Vezin et de Lézieu ou la plaine du Rhône sont plus amples.

L'ensemble des paysages rencontrés donne une impression de calme sans monotonie.

- *Les facteurs de mutation du paysage*

Il n'existe pas d'éléments perturbateurs graves dans le paysage. Cependant les abords du lac, et notamment les équipements nautiques existants mériteraient un réaménagement pour une meilleure insertion dans l'environnement.

On peut identifier deux facteurs principaux de mutation.

#### *La diffusion de l'habitat*

Les constructions récentes des villages de Pollieu et de Lézieu, en nombre limité, sont dans l'ensemble bien intégrées dans le paysage. Les espaces les plus sensibles se situent le long des voiries et aux entrées des villages.

La maîtrise des limites de l'urbanisation, la protection de la « silhouette » villageoise et des espaces agricoles limitent la mutation du paysage par l'urbanisation.

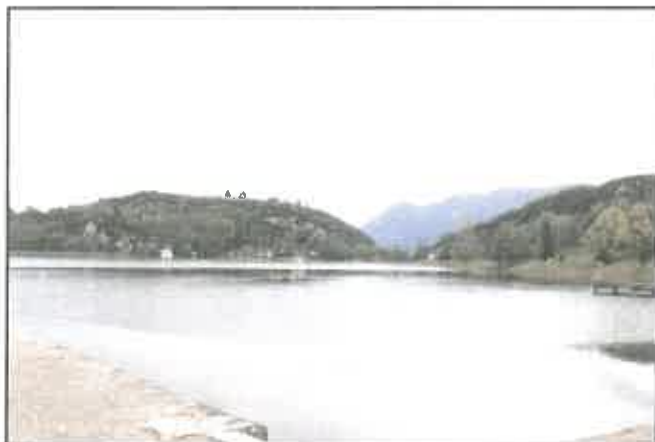
#### *L'évolution des cultures*

La modification des techniques d'élevage entraîne l'augmentation des cultures de maïs, souvent au dépend des prairies. Cette culture constitue pendant plusieurs mois de l'année un écran qui masque les vues proches et lointaines, surtout dans les secteurs vallonnés. Dans les secteurs proches des zones habitées, l'extension de cette culture peut être ressentie comme une transformation négative du paysage.

- *Mise en valeur : chemin de randonnées départementaux*

Le territoire communal n'est traversé par aucun chemin de grande randonnée. En revanche, il existe des itinéraires de promenade et de randonnées répertoriés par le Département de l'Ain.

## LES UNITES PAYSAGERES



*Le lac de Barterand, à gauche, le Mont Vezin, à droite le Mont de Lézieu.*



*Pollieu, vue vers la vallée du Rhône. Devant, les prés au pied des coteaux, au second plan, le marais*



*Le Vieux Moulin, au centre de la commune, dans le vallon*



*L'entrée sud de Lézieu :  
Au premier plan, les prés et les vignes. Au fond, le Mont de Lézieu à gauche et le Mont Vezin à droite.*

# LE PAYSAGE BÂTI DE POLLIEU ET LEZIEU

## POLLIEU



*Entrée nord de Pollieu : la silhouette du village*



*Le long de la RD 37, Pollieu se présente comme un village rue.*



*Pollieu à l'est*

## LEZIEU



*L'entrée nord de Lézieu : le hameau est adossé au relief*



*Le hameau de Lézieu présente un bâti aggloméré, échelonné selon les dénivelés,*



*et organisé le long des voiries.*

## 5. LE BATI ET LES EQUIPEMENTS

### a) le bâti

#### Le village de Polliou

Le bourg s'est développé sur un site particulièrement favorable à l'implantation d'un groupement humain, un replat à mi pente du coteau où l'ensoleillement est optimisé malgré l'orientation défavorable.

Le village ancien s'étire en village-rue le long de la RD37, avec, autour de l'église, un noyau central et une structure plus aérée constituée de quelques grosses maisons qui marquent le paysage par leur masse

Récemment, le village s'est prolongé vers le sud par l'implantation de nouvelles maisons individuelles.

#### Le hameau de Lézieu

Situé au pied de la falaise et dans un replis du coteau, il présente une structure agglomérée plus contrainte par le relief qu'à Polliou, ce qui lui confère un caractère pittoresque intéressant. La plupart des bâtiments ruraux ont été restaurés et réaménagés en logements.

#### les écarts

Traditionnellement, l'habitat et les exploitations agricoles étaient regroupés en village. Il n'y a donc pas de bâti isolé ancien à l'exception du vieux moulin.

A partir des années 50-60, avec l'essor des loisirs et du tourisme, le site du lac de Barterand est devenu attractif et quelques maisons se sont implantées sur une partie de ses rives.

### b) le niveau d'équipement

#### Equipements et services publics

La commune est dotée des équipements publics de base: mairie, église, cimetière.

12 enfants de Polliou vont à l'école à Cézerieu dans le cadre d'un regroupement pédagogique intercommunal. Au-delà des classes primaires, les enfants sont scolarisés à Belley ou Culoz et le ramassage est assuré par le Conseil Général de l'Ain.

#### Equipements d'infrastructure

- Voiries et espaces aménagés

Dans le bourg et dans le hameau de Lézieu, les espaces publics ne présentent pas de traitement urbain particulier (enrobé sans trottoir). Il est prévu l'aménagement du carrefour entre la RD37 et le VC1. Le réseau départemental est complété par les voies communales et un ensemble de chemins dont les principaux sont enrobés.

- Réseaux

L'ensemble des bâtiments est relié au réseau EDF ainsi qu'au réseau d'eau potable. (cf. réseau d'eau annexes sanitaires).

- Assainissement

Les deux villages sont équipés actuellement d'un réseau collecteur unitaire mais ne disposent pas de système d'assainissement des effluents qui s'écoulent par les fossés vers la zone de marais.

## CHAPITRE 2. CONTRAINTES ET CHOIX D'AMENAGEMENT

### 6. LES CONTRAINTES D'URBANISATION

#### a) L'assainissement collectif

La commune a le projet de renforcer le réseau collecteur existant et de créer un système d'assainissement collectif qui prendra en charge gravitairement et séparément les effluents de Pollieu et de Lezieu vers deux stations de traitement.

L'urbanisation nouvelle doit s'insérer dans ce projet. Les secteurs d'urbanisation doivent donc être situés de manière à pouvoir être raccordés gravitairement aux futurs réseaux.

Les sites pouvant être retenus pour les deux stations de traitement doivent se situer en contrebas des villages, respecter les distances réglementaires d'éloignement des habitations tout en restant en deçà de la limite des zones inondables.

#### b) les contraintes agricoles

Le diagnostic agricole effectué par la Chambre d'agriculture met en évidence la nécessité, pour assurer la pérennité et le développement de l'activité agricole, de prendre en compte les contraintes et objectifs suivants :

- limiter la consommation des terres agricoles
- prendre en compte le zonage AOC
- respecter les systèmes de production, notamment en limitant l'extension de l'urbanisation le long de la RD 37
- conserver la potentialité de créer un bâtiment d'élevage à Pollieu en anticipant l'instauration de périmètre de protection des installations d'élevage.

#### c) la prise en compte du paysage

La préservation des paysages nécessite une organisation de l'urbanisation pour répondre aux contraintes suivantes :

L'urbanisation ne doit pas toucher les espaces naturels remarquables faisant l'objet de mesures de protection ;

Les secteurs d'urbanisation nouvelle doivent être en harmonie avec le caractère compact des deux villages ;

Pour limiter l'impact du bâti épars (mitage), l'urbanisation nouvelle doit se situer en continuité avec les secteurs de bâti aggloméré ;

Les secteurs constructibles doivent permettre d'articuler les constructions récentes et les constructions futures avec le bâti ancien.

## 7. LES CHOIX D'AMENAGEMENT

### a) Les principes

- *Equilibrer le développement dans les deux villages*

Pour favoriser le développement de la commune tout en respectant le caractère rural du territoire, les futures constructions doivent être regroupées dans le prolongement de l'urbanisation existante.

Il est donc préférable de concentrer les efforts sur le village et le hameau. Les secteurs ouverts à l'urbanisation viendront donc conforter le bourg de Polliou et le hameau de Lézieu.

- *Accueillir une nouvelle population près des équipements*

Afin de rationaliser l'utilisation et la gestion des équipements collectifs, les terrains choisis par priorité seront raccordables gravitairement au réseau collectif d'assainissement.

- *Valoriser le caractère pittoresque des villages*

Préserver les entrées et les traversées du village et du hameau

Conserver et améliorer le caractère compact du village et du hameau

### b) Les objectifs quantitatifs

Les tendances démographiques positives et la pression foncière encore modeste conduisent les élus communaux à une ambition modérée de croissance qui doit s'inscrire dans le cadre de la réalisation progressive des infrastructures d'assainissement collectif.

Sans vouloir se refermer sur elle même, la commune désire réussir l'intégration progressive des nouvelles constructions et des nouvelles familles, tant sur le plan architectural, environnemental que social.

Les objectifs quantitatifs doivent prendre en compte les phénomènes de rétention foncière dans la détermination des surfaces constructibles nécessaires.

La capacité d'accueil de l'ensemble des zones constructibles de la présente carte communale est d'environ 18 constructions individuelles à Polliou et 11 à Lézieu.

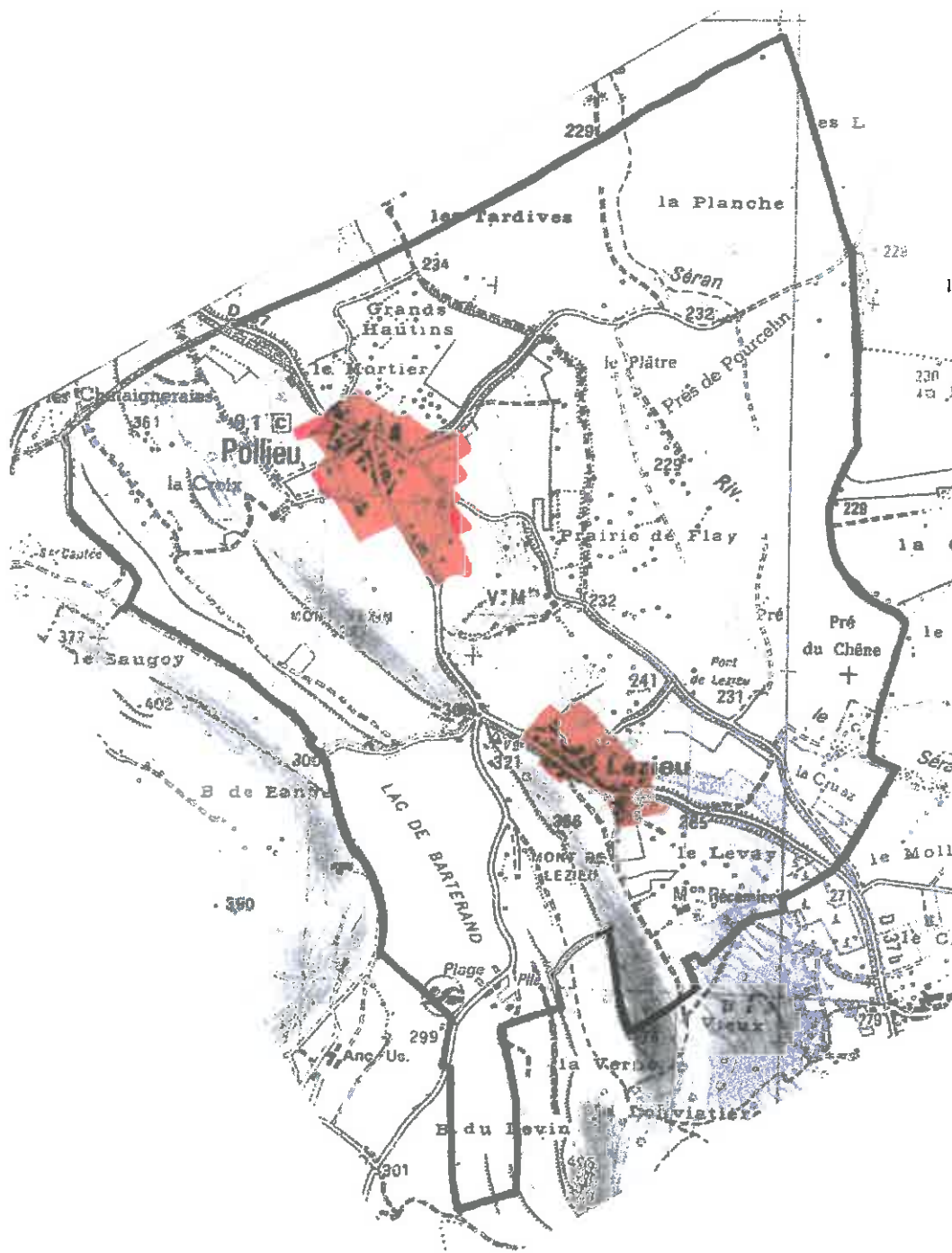
### c) La répartition spatiale des secteurs ouverts à l'urbanisation

Pour Polliou, les secteurs ouverts à l'urbanisation sont situés essentiellement à l'est du village, complété par les potentialités des quelques « dents creuses » existantes dans le tissu villageois.

A Lézieu, l'ensemble des secteurs à urbaniser se situe à l'est des constructions existantes, en contrebas du hameau et vient renforcer l'urbanisation en épaisseur depuis la RD 37b.

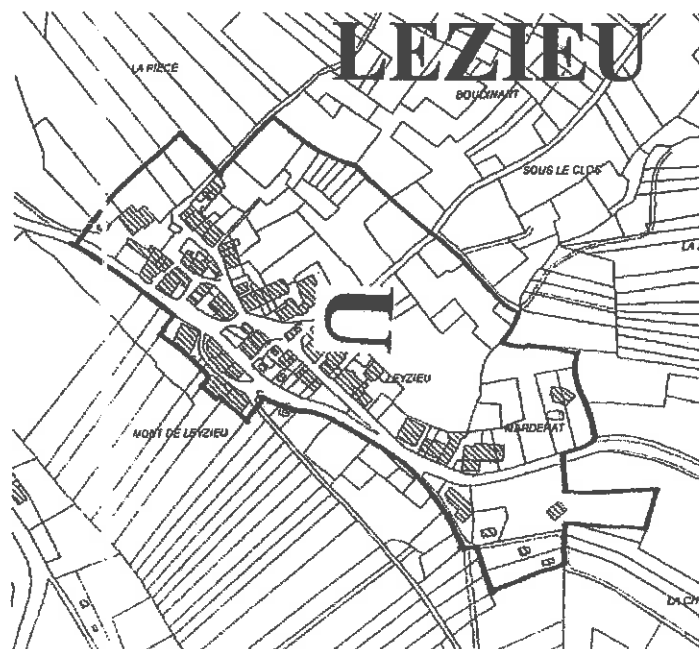
L'ensemble de ces zones sont raccordables gravitairement au réseau d'assainissement dans sa configuration future.

# LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION



**ensemble des secteurs urbanisés et ouverts à l'urbanisation**

# LES SECTEURS OUVERTS A L'URBANISATION



## CHAPITRE 3. LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

Les incidences de la carte communale sur l'environnement sont faibles. En effet la carte communale autorise une urbanisation très limitée aux abords immédiats du village et du hameau. Elle protège donc la quasi-totalité du territoire communal.

Les incidences possibles relèvent des domaines suivants :

- *la protection de l'activité agricole*

Tableau de la consommation des terres agricoles (en hectares)

	POLLIEU	LEZIEU	TOTAL COMMUNE
Maïs	0,36		0,36
Terres labourables	0,65		0,65
Vignes	0,73	0,05	0,78
Prés	0,60	0,15	0,75
Total	2,34	0,20	2,54

Les secteurs ouverts à l'urbanisation sont regroupés autour des secteurs déjà bâtis. Ils ne constituent pas de mitage de l'espace agricole.

En rendant constructibles certains terrains vacants interstitiels, la carte communale renforce la cohérence du tissu villageois en opposition avec les espaces naturels et agricoles. Mieux identifiés, ceci peuvent être mieux préservés.

La situation des secteurs constructibles implique un impact très minime sur les différents système de production (notamment sur le système lait-foin à Pollieu).

La carte communale répond de manière positive aux enjeux et propositions du diagnostic agricole posé par la Chambre d'Agriculture :

- Conserver un espace pour un nouveau bâtiment d'élevage : le zonage constructible est resserré autour des secteurs déjà urbanisés, l'extension de Pollieu est prévue vers le bas, l'espace en piémont est conservé pour permettre la création de nouveaux bâtiments d'élevage et leurs périmètres de protection.
- Conserver la complémentarité prairies/terres : Il n'est pas prévu d'étirement de l'espace construit le long de la RD, ce qui créerait une coupure entre les terres hautes du piémont et les terres basses, mais une extension en profondeur. La complémentarité prairies/terres est respectée.
- Préserver la zone AOVDQS : 0,78ha de terrains classés mais non plantés devient constructible.

- *la qualité des eaux superficielles*

La contrainte de branchement au futur réseau collectif d'assainissement a été prise en compte dans la définition des secteurs ouverts à l'urbanisation autour du village.

La mise en oeuvre de la carte communale implique une imperméabilisation du sol tout à fait limitée. La préservation de la végétation existante contribue à limiter l'impact de l'urbanisation sur le régime d'évacuation des eaux pluviales.

- *la protection des espaces naturels*

En définissant en secteurs naturels la quasi-totalité du territoire communal, le présent document assure une certaine protection des espaces naturels, notamment les ruisseaux, le lac et les marais, les bois, les tourbières et réseau résiduel de haies bocagères.

- *la protection des paysages*

La composition d'ensemble des différentes unités de paysage est inchangée par le projet de développement de la commune. Les milieux naturels remarquables ne sont pas touchés par des implantations nouvelles.

La perception des parties anciennes des deux villages est respectée depuis la traversée par la RD37 et RD 37b.

Les secteurs constructibles englobent des constructions éparses existantes qui seront intégrées à un tissu plus dense. Cela va dans le sens de l'amélioration de l'insertion de l'ensemble dans le paysage agricole et naturel.

Enfin, ils ne touchent pas les terrains privés sur lesquels sont situés certains chemins de promenade et de randonnées.

## CHAPITRE 4 : MISE EN ŒUVRE DE LA CARTE COMMUNALE

### 8. LES SECTEURS CONSTRUCTIBLES

Les secteurs constructibles comprennent les parties actuellement urbanisées, confortées à Pollieu par les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ils sont indicé U sur le plan de zonage.

Toute utilisation ou occupation à vocation d'habitat ou compatible avec l'habitat y est possible.

Le Règlement National d'Urbanisme, comportant les articles R.111-2 à R.111-24 est applicable.

**Ces dispositions réglementaires permettent, le cas échéant de refuser un permis de construire ou de l'assortir de prescriptions spéciales.**

Ces dispositions concernent :

1. La localisation et desserte des constructions (R. 111-12 à R. 111-15)
2. Implantation et volume des constructions (R. 111-16 à R. 111-20)
3. Aspect des constructions.(R. 111-21 à R. 111-24)

Articles	Concerne	Texte
<b><u>1. Localisation et desserte des constructions</u></b>		
R. 111-2	Salubrité et sécurité publiques.	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 ou leur dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
R. 111-3-1	Nuisances graves (bruit)	Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.
R. 111-3-2	Préservation des vestiges archéologiques	Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

R. 111-4	Dessertes des constructions (sécurité des usagers, accessibilité des secours)	<p>Le permis de construire peut être refusé 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.</p> <p>Il peut également être refusé 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.</p> <p>La délivrance du permis de construire peut être subordonnée:</p> <p>a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;</p> <p>b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.</p> <p>Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.</p>
R. 111-5	Recul des habitations par rapport aux voies à grande circulation	<p>Sous réserve de ce qui est prévu à l'alinéa C ci-après, le permis de construire ne peut être accordé pour une construction destinée à l'habitation si elle doit être édifiée à moins de:</p> <p>Cinquante mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes;</p> <p>Trente-cinq mètres de part et d'autre de l'axe des grands itinéraires ainsi que de l'axe des routes assimilées ou des voies inscrites sur une liste publiée par décret pris à l'initiative conjointe du ministre chargé de l'urbanisme et du ministre chargé de l'équipement, s'il s'agit de routes nationales, du ministre de l'intérieur et du ministre chargé de l'urbanisme s'il s'agit d'autres voies.</p> <p>B. — Ces dispositions cessent de s'appliquer à l'intérieur des parties agglomérées, des villes et bourgs. Sera retenue comme limite des parties agglomérées la limite de l'agglomération telle qu'elle est déterminée et matérialisée en application du Code de la route.</p> <p>C.— Des dérogations aux règles de recul définies ci-dessus peuvent être autorisées, en raison notamment d'une topographie particulière, par le préfet, sur proposition du directeur départemental de l'équipement.</p>
R. 111-6	Recul des autres constructions	<p>Les constructions destinées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'édification édictées à l'article précédent, les distances de 50 mètres et 35 mètres étant réduites respectivement à 40 mètres et 25 mètres.</p>
R. 111-7	Espaces verts	

	<b>Aires de jeux et de loisirs</b>	<p>Le permis de construire peut être subordonné au maintien ou à la création d'espaces verts correspondant à l'importance de l'immeuble à construire.</p> <p>En cas de construction de logements à usage d'habitation, l'autorité qui délivre le permis de construire peut exiger la réalisation par le constructeur, au profit notamment des enfants et des adolescents, d'une aire de jeux et de loisirs située à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.</p>
<b>R. 111-8</b>	<b>Alimentation en eau potable et assainissement</b>	<p>L'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues articles R. 111-9 à R. 111-12.</p>
<b>R. 111-9</b>	<b>Alimentation en eau potable et assainissement</b>	<p>Les lotissements et les ensembles d'habitation doivent desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression et par un réseau d'égouts évacuant directement et sans aucune stagnation les eaux usées de toute nature.</p> <p>Ces réseaux sont raccordés aux réseaux publics du quartier où est établi le lotissement ou l'ensemble d'habitations.</p>
<b>R. 111-10</b>	<b>Alimentation en eau potable et assainissement</b>	<p>En l'absence de réseaux publics et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, le réseau de distribution d'eau potable est alimenté par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le petit nombre possible de points d'eau; le réseau d'égouts aboutit à un seul dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel ou, en cas d'impossibilité, au plus petit nombre possible de ces dispositifs.</p> <p>En outre, ces installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics prévus dans les projets d'alimentation en eau et d'assainissement.</p>
<b>R. 111-11</b>	<b>Alimentation en eau potable et assainissement</b>	<p>Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.</p> <p>Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.</p>

<p><b>R. 111-12</b></p>	<p><b>Alimentation en eau potable et assainissement</b></p>	<p>Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature, à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.</p> <p>L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré traitement approprié.</p> <p>L'autorisation d'un lotissement industriel ou la construction d'établissements industriels groupés peuvent être subordonnées à leur desserte par un réseau d'égouts recueillant les eaux résiduaires industrielles, après qu'elles ont subi éventuellement un pré traitement approprié, et les conduisant soit au réseau public d'assainissement, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des pré traitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.</p>
<p><b>R. 111-13</b></p>	<p><b>Niveau d'équipement de la commune, coût des services publics</b></p>	<p>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 ou leur importance imposent, soit la réalisation par la commune d'équipements techniques nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.</p>
<p><b>R. 111-14-1</b></p>	<p><b>Protection des activités agricoles forestières et minières</b></p>	<p>Le permis de construire. peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescription spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination</p> <p>A favoriser une urbanisation dispersée incompatibles avec la vocation des espaces naturels environnants</p> <p>A remettre en cause les périmètres d'action forestière et des zones dégradées visées aux 2° et 3° de l'article 52-1 du Code rural</p> <p>A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants ;</p> <p>A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du Code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.</p>
<p><b>R. 111-14-2</b></p>	<p><b>Protection de l'environnement</b></p>	<p>Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1<sup>er</sup> de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou</p>

		leurs dimensions, sont nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
<b>R. 111-15</b>	<b>Compatibilité avec les directives d'aménagement national</b>	Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au <i>b</i> du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

## 2. Implantation et volume des constructions

<b>R. 111-16.</b>	<b>Implantation : contraintes d'éclairage et d'ensoleillement</b>	<p>Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.</p> <p>Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.</p> <p>Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.</p>
<b>R. 111-17.</b>	<b>Implantation : contraintes d'éclairage et d'ensoleillement</b>	<p>Lorsqu'il s'agit de créer un ensemble de bâtiments à usage d'habitation comprenant au moins quinze logements, chaque bâtiment doit, sauf impossibilité tenant à la situation et à l'état des lieux, satisfaire aux conditions suivantes:</p> <p>La moitié au moins des façades percées de baies, servant à l'éclairage des pièces principales, doit bénéficier d'un ensoleillement de deux heures par jour pendant au moins deux cents jours par année. Chaque logement doit être disposé de telle sorte que la moitié au moins de ses pièces principales prennent jour sur les façades répondant à ces conditions.</p> <p>« Les baies éclairant les autres pièces principales ne doivent être masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal. »</p> <p>Une distance d'au moins quatre mètres peut être exigée entre deux bâtiments non contigus.</p> <p>Les modalités techniques d'application du présent article sont définies par arrêté du ministre chargé de l'urbanisme.</p> <p>Cet article ne prescrit aucune obligation ou par lui-même aucune servitude dont le juge interdiction objectivement définie et n'institue judiciaire sanctionne le respect à la demande</p>
<b>R. 111-18.</b>	<b>Implantation par rapport à la voirie</b>	<p>Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le p proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.</p> <p>Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.</p> <p>L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.</p>

<p><b>R. 111-19.</b></p>	<p><b>Implantation par rapport aux limites parcellaires</b></p>	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui 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 trois mètres.</p> <p>Lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble. »</p>
<p><b>R. 111-20</b></p>	<p><b>Dérogations aux règles d'implantation</b></p>	<p>Des dérogations aux règles édictées dans la présente section peuvent être accordées par décision motivée l'autorité compétente, après avis dans chaque cas particulier du maire de la commune, lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.</p> <p>D'autre part, le commissaire de la République peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par les articles R. 111 - 18 et R. 111 -sur les territoires où l'établissement de plans d'occupation des sols a été prescrit mais où ces plans n'ont pas encore été rendus publics.</p>

### 3. Aspect des constructions.

R. 111-21	Protection du paysage	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.
R. 111-22	Hauteur des constructions	Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des conditions particulières.
R. 111-23	Murs séparatifs	Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
R. 111-24	Constructions industrielles, légères ou provisoires	La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des conditions spéciales, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

## 9. LES SECTEURS NATURELS

En dehors des zones constructibles, l'ensemble du territoire communal est maintenu en secteur naturel, dans lequel s'applique l'Art. L. 111-1-2 du code de l'urbanisme.

*Dans ce secteur, seules sont autorisées*

1° L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes,

2° Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes;

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier (*du Code de l'Urbanisme*) ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.