

5. RÈGLEMENT

Approbation

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ST ETIENNE-SUR-CHALARONNE



Vu pour être annexé
en date de ce jour
LE MAIRE,



Approuvé le :

04 MAI 2016

BERTHET LIOGIER CAULFUTY

11, boulevard Voltaire - 01000 Bourg-en-Bresse - Tel : 04.74.21.99.99

Email : contact.bourg@blc-ge.com

Pour copie conforme

PRÉFECTURE DE L'AIN

Reçu
le

13 MAI 2016

**DIRECTION DES RELATIONS
AVEC LES COLLECTIVITÉS LOCALES**

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
DISPOSITIONS GENERALES	5
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	12
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	13
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	23
CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	31
CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	38
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	46
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	47
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	55
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	62
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	63
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	74
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	75
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES	84
CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INONDABLE A	85
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INONDABLE B	87
ANNEXES	89
Annexe 1 : Lexique	90
Annexe 2 : Liste indicative des espèces d'arbustes et arbres indigènes	96
Annexe 3 : La prise en compte de l'aléa inondation	97

PREAMBULE

LA PORTÉE JURIDIQUE DU RÈGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

D'après l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques. »

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Pour connaître les contraintes affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- des occupations et utilisations des sols interdites ou admises sous conditions (**articles 1-2**),
- des obligations en matière de desserte par les réseaux et les voies (**articles 3-4**),
- des caractéristiques des terrains (**article 5**)
- des implantations possibles de la construction par rapport aux voies, aux limites avec le(s) terrain(s) voisin(s) et aux constructions sur une même unité foncière (**articles 6-7-8**),
- de l'emprise au sol (**article 9**)
- de la hauteur de la construction (**article 10**),
- de l'aspect extérieur de la construction (**article 11**),
- des exigences en matière de stationnement (**article 12**),
- du traitement des espaces extérieurs (**article 13**),
- des règles de densité (**article 14**),
- des obligations en terme de performances énergétiques (**article 15**)
- des obligations en terme de communications numériques (**article 16**)

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l'Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l'occupation et l'utilisation des sols.

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de SAINT ETIENNE SUR CHALARONNE.

2. ARTICULATION DES RÈGLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME AVEC D'AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES À L'OCCUPATION OU À L'UTILISATION DU SOL

Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions particulières édictées au titre des législations spécifiques ci-après. Il s'agit notamment des dispositions suivantes :

- Les dispositions impératives des règles générales d'urbanisme :

Article R.111-2 du code de l'Urbanisme : la salubrité et la sécurité publique

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 : les sites et vestiges archéologiques

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-15 : le respect de l'environnement

"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R.111-21 : le respect des paysages, des sites et des lieux avoisinants

"Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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."

Article L.111-6-1 : Stationnements liés aux commerces

Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000.

Article L.123-1-13 : Stationnements liés aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

- Les servitudes d'utilité publique : Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées dans une annexe spécifique du dossier du plan local d'urbanisme. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

De plus, certaines zones sont concernées par des ouvrages techniques liés au transport d'électricité. Dans les zones impactées par des lignes HTB (ouvrages de tension supérieure à 50 000 volts), RTE a la possibilité de modifier ses ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques. De plus, les règles de prospect, d'implantation et de hauteur des constructions ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

Dans les zones impactées par un poste de transformation, sont autorisés des aménagements futurs tels que la construction de bâtiments techniques, équipements, et de mise en conformité des clôtures du poste.

- Les dispositions relatives à la protection du patrimoine archéologique et à sa prise en compte dans les opérations d'urbanisme peuvent être mises en œuvre par l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme (art . R111-4 du code de l'urbanisme modifié par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 – art.1 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1^{er} octobre 2007).

Au titre de la loi sur l'archéologie préventive, aucune zone n'a été identifiée au regard de la présence d'éléments de patrimoine archéologique.

Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.

3. LES PÉRIMÈTRES PARTICULIERS AYANT UNE INCIDENCE SUR LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Conformément à l'article L.211-1 du code de l'urbanisme, modifié par la loi du 25 mars 2009, une fois le plan local d'urbanisme approuvé, la commune pourra « *par délibération, instituer un droit de préemption urbain sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future délimitées par ce plan* ».

4. CHAMPS D'APPLICATION DE LA RÈGLE D'URBANISME

ADAPTATIONS MINEURES (ARTICLE L.123-1-9 DU CODE DE L'URBANISME)

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

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers. Les adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

TRAVAUX DE RECONSTRUCTION APRÈS SINISTRE OU D'AMÉNAGEMENT DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la

conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leurs égards, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

Ainsi, les dispositions des articles 3 à 13 de chaque règlement de zone peuvent faire l'objet d'adaptations mineures dès lors qu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L 123.1-9 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L.123-5 du code de l'urbanisme, « [...] L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.»

OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À AUTORISATION PRÉALABLE OU DÉCLARATION

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- certaines constructions nouvelles mentionnées aux articles R.421-9 à R421-12 qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable telle que l'édification des clôtures si la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration ; notamment conformément à l'article R.421-12, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, 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 travaux et changements de destination mentionnés à l'article R.421-17 qui sont soumis à déclaration préalable ;
- les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol mentionnés aux articles R.421-23 à 25, qui doivent faire l'objet d'une déclaration préalable et notamment : tous travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ; l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du

voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ; les aires d'accueil des gens du voyage ;

- les démolitions soumises à permis de démolir définies par les articles R.421-26 et suivants du code de l'urbanisme. Toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément à l'alinéa e) de l'article R.421-28 du code de l'urbanisme ;
- les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques ; les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;

5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- **Les zones urbaines** (dites zones U), concernent 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.

Le PLU de Saint Etienne sur Chalaronne distingue les zones ou les secteurs :

- **UA** : correspondant au noyau urbain ancien du centre bourg,
 - **UAh** : correspondant au noyau urbain ancien des hameaux,
 - **UB** : correspondant au tissu pavillonnaire du secteur du bourg,
 - **UBh** : correspondant au tissu pavillonnaire des hameaux,
 - **UE** : correspondant aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif,
 - **UEa** : correspondant aux secteurs d'équipements d'intérêt collectif, en assainissement autonome,
 - **UEad** : correspondant au secteur dédié à la déchetterie (en assainissement autonome),
 - **UX** : correspondant à la zone réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services.
- **Les zones à urbaniser** (dites zones AU), correspondent aux zones à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.
 Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
 Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Le PLU de Saint Etienne sur Chalaronne distingue les zones :

- **1AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à court terme,
- **2AU** : destinée à une urbanisation à dominante d'habitat à long terme.

- **Les zones agricoles** (dites zones A), recouvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU de Saint Etienne sur Chalaronne distingue les zones ou secteurs :

- **A** : secteurs à vocation agricole, et constructions isolées en zone agricole
- **As** : secteurs à vocation agricole, strictement protégés, et constructions isolées
- **Ah** : secteur de constructions isolées dédiée à l'hébergement (gîte)

- **Les zones naturelles** (dites zones N), regroupent 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.

Le PLU distingue les zones ou les secteurs :

- **N** : correspondant aux secteurs aux sensibilités environnementales, écologiques et paysagères et constructions isolées en zone naturelle
- **Nj** : correspondant aux secteurs de jardins ou parcs
- **NI** : correspondant aux sites dédiés aux loisirs

REMARQUE : Dès qu'une zone comprend plusieurs secteurs, la règle générale de la zone s'applique à chacun d'eux, sauf lorsqu'une disposition particulière est prévue pour l'un de ces secteurs. Dans ce cas, la disposition spécifique est applicable au secteur visé en complément ou en substitution à la règle générale.

TITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA correspond au noyau ancien de la commune, au secteur du centre bourg.
Elle comprend le sous-secteur UAh, correspondant aux noyaux urbains anciens des hameaux.

RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone UA est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

ARTICLE UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Industries
- Dépôts de matériaux, de rebus, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- Stationnement de caravanes (hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées)
- Affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et aménagements autorisés à l'article UA.2
- Construction à usage agricole ou forestier
- Entrepôts (sauf ceux autorisés dans l'article UA 2)
- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Carrières
- Terrain de camping
- En secteur UAh, l'hébergement hôtelier, sauf les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes

- Dans un périmètre de 100 mètres établi autour des bâtiments nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural, toute nouvelle unité de logement hormis celles nécessaires à l'exploitation agricole

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

Sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation et les annexes
- Bureaux
- Commerce/artisanat
- Entrepôt couverts, liés à une fonction commerciale d'une emprise au sol inférieure à 200 m², sauf en secteur UAh.
- En secteur UA, l'hébergement hôtelier y compris les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes
- En secteur UAh, les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes
- Stationnement
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Le changement de destination

Un refus peut être opposé si le projet de construction nuit à la sécurité et à la salubrité publique.

En secteur identifié au titre de l'article L.123-1-5-II-5° du code de l'urbanisme dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale :

- le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée, tels que définis par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme est interdit.

Dans un périmètre de 100 mètres établi autour des bâtiments nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural, l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes sont autorisés.

ARTICLE UA 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

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

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Toute nouvelle voie, à double sens et desservant plus de deux habitations, doit comporter une emprise suffisante pour permettre la cohabitation des véhicules, piétons, personnes à mobilité réduite et deux roues.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UA 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration :
 - les projets individuels mettront en œuvre une récupération et une rétention des eaux de toiture ;

- les opérations d'ensemble mettront en œuvre une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement. Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, il conviendra également de gérer les eaux pluviales issues du bassin versant amont.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort et également sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.
- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Tout ou partie du bâtiment principal (y compris les annexes accolées) d'une même parcelle, ainsi que les annexes supérieures ou égales à plus de 15 m², doivent obligatoirement être implantés sur la limite d'emprise publique, ou la limite qui s'y substitue.

L'implantation des constructions à l'alignement s'applique aux murs et non au débord de toiture.

Les débords de toiture ou éléments en saillie en surplomb du domaine public ne doivent pas constituer de danger pour les circulations et le stationnement.

Une exception à cette règle est possible :

- lorsque le projet se situe dans un contexte où les constructions avoisinantes sont implantées en retrait,
- ou pour les extensions de bâtiments existants ne respectant pas cette règle ; dans ce cas, le retrait sera identique à celui du bâtiment existant de référence.
- ou pour les bâtiments détruits après sinistre, ou démolis depuis moins de 10 ans,
- ou dans le cas d'une opération d'ensemble, ou participant à la construction d'un îlot.

Les abris de jardin, annexes libres d'une superficie inférieure à 15 m², les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Le bâtiment principal (y compris les annexes accolées) ainsi que les annexes supérieures ou égales à plus de 15 m², pourront être implantés d'une limite séparative à l'autre.
- Dans le cas contraire, le bâtiment devra jouxter, au moins, l'une des limites séparatives.
- Une exception est faite pour les extensions de bâtiments existants, qui ne s'implanteront pas obligatoirement en limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent bénéficier de dérogations.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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 autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

Dans la zone UA, la hauteur des constructions devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée, deux niveaux, et les combles.

Dans la zone UAh, la hauteur des constructions devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée et deux niveaux, y compris les combles.

ARTICLE UA 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé (bâti) au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Réhabilitation du bâti ancien

En règle générale, la restauration du bâti ancien devra s'effectuer dans les règles de l'art, en respectant strictement les caractéristiques traditionnelles de l'architecture du pays (matériaux et formes des toitures, matériaux de façades, utilisation de mortier de chaux naturelle, distribution et forme des percements, aspect des menuiseries extérieures, etc...).

- Couverture : en tuile de teinte marron clair ou marron rouge neutre ; les teintes vives trop claires ou brun sombre sont interdites.

- Ravalement : en fonction de leur époque de construction et de leurs caractères architecturaux, les façades seront traitées selon les variantes ci-après :

- Enduit à base de chaux naturelle, prêt à l'emploi ou traditionnel.
- Peintures : l'utilisation de teintes vives, y compris le blanc pur, est interdite.
- La mise à nu de matériaux conçus pour être enduits ou peints est proscrite, sauf cas exceptionnel justifié par des caractères architecturaux ou constructifs particuliers.

- Percements : à conserver ou à rétablir en cas de transformation altérant l'architecture de la façade.

Tout percement nouveau doit respecter les proportions et rythmes de l'existant.

- Menuiseries extérieures : elles doivent présenter l'aspect extérieur du bâti existant.

- **Couleurs** : les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être brillants, ni de couleur vive ; les blancs purs sont interdits.

Les teintes des façades rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.

3. Constructions neuves et surélévations d'immeubles anciens

En règle générale, les projets de constructions neuves situés dans un contexte de bâtiments anciens (à l'alignement de rue, par exemple) devront respecter les prescriptions ci-dessus.

Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être acceptées ou imposées dans le cas d'une recherche d'architecture contemporaine de qualité, parfaitement intégrée au contexte bâti ou si les conditions de visibilité de l'immeuble le justifient.

- L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

- Les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.

- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être brillants, ni de couleur vive ; les blancs purs sont interdits.

- En ordre continu, les toitures seront à deux versants. Les croupes (3 versants) sont toutefois autorisées, voire imposées, à l'angle d'une voie.

- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.

- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 pour cent, hormis pour les bâtiments de faible volume précités.

- La topographie du terrain naturel doit être respectée et les talutages réduits au minimum, compte tenu des conditions de visibilité du tènement depuis la voie publique.

- Utilisation des combles : les locaux d'habitation aménagés en combles pourront être éclairés par les dispositifs ci-après :

- châssis pratiqué dans le plan du toit (les dimensions et le nombre de châssis seront étudiés (suivant les conditions de visibilité du toit depuis les espaces publics) de façon à ne pas porter atteinte au caractère de l'immeuble et du site.

- fenêtres percées en pignon, le cas échéant.

- Surélévation d'immeuble ancien : acceptable sous réserve de ne pas dénaturer les proportions et l'aspect de l'immeuble considéré. Les percements de l'étage surélevé doivent se situer en principe dans l'axe de ceux des étages inférieurs et les lucarnes éventuelles sont soumises aux règles ci-dessus.

4. Devantures de magasins

- Les devantures de magasin et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant.

- Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc...).
- Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

5. Installations techniques

- L'installation d'antennes paraboliques sur façades situées en alignement de rue est interdite, sauf impossibilité technique démontrée. Dans ce dernier cas, l'antenne sera placée de façon à réduire au minimum son impact sur l'architecture de la façade.
- Dans le cas général, les antennes paraboliques devront rester invisibles depuis les espaces publics avoisinants. Il conviendra, dans ce but, de les disposer soit en toiture (en les masquant au maximum derrière un ressaut de couverture, une souche de cheminée, etc...), soit dans une courette entourée de bâtiments, voire dans un grenier.

6. Clôtures

En règle générale, les clôtures à édifier à l'alignement des rues doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels sans excéder 1,50 mètre de haut.

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.

Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

ARTICLE UA 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement créé pour les constructions à usage d'habitation
- Pour les logements compris dans des immeubles collectifs comprenant au moins 4 logements, la réalisation de 2 places par logement, avec, en plus pour les visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places pour 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements...
- pour les bureaux et services, 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher,
- Pour les hôtels, une place par chambre,
- Pour les restaurants, une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar,
- Pour les autres constructions (artisanat, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas
2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Il est imposé la plantation d'un arbre pour quatre places de stationnement.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

L'article 671 du Code Civil, créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804 stipule :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur ».

Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions de cet article et doivent être protégées.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

ARTICLE UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

**ARTICLE UA16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
NUMERIQUES**

Non réglementé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB correspond à la zone d'habitat pavillonnaire du secteur du bourg. Elle comprend un sous-secteur UBh, correspondant au tissu pavillonnaire des hameaux.

RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone UB est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

ARTICLE UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Industries
- Dépôts de matériaux, de rebus, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- Stationnement de caravanes (hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées)
- Affouillements et exhaussements de sol sauf contraintes techniques
- Constructions à usage agricole ou forestier
- Entrepôts (sauf ceux autorisés dans l'article UB 2)
- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Carrières
- Terrain de camping
- En secteur UBh, l'hébergement hôtelier, sauf les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes

- Dans un périmètre de 100 mètres établi autour des bâtiments nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural, toute nouvelle unité de logement hormis celles nécessaires à l'exploitation agricole

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

Sont admis :

- Les bâtiments à usage d'habitation et les annexes
- Bureaux
- Commerce/artisanat
- Entrepôt couverts, liés à un commerce ou à une activité d'une emprise au sol inférieure à 400 m², sauf en secteur UBh
- En secteur UB, l'hébergement hôtelier y compris les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes
- En secteur UBh, les gîtes ruraux ou chambres d'hôtes
- Stationnement
- Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans,

Dans un périmètre de 100 mètres établi autour des bâtiments nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural, l'extension des bâtiments existants et la construction d'annexes sont autorisés.

Un refus peut être opposé si le projet nuit à la sécurité et à la salubrité publique.

ARTICLE UB 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

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

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Des cheminements doux doivent être aménagés à proximité des voiries destinées aux véhicules motorisés.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UB 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration :
 - les projets individuels mettront en œuvre une récupération et une rétention des eaux de toiture ;
 - les opérations d'ensemble mettront en œuvre une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement. Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, il conviendra également de gérer les eaux pluviales issues du bassin versant amont.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort et également sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.

- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise ou de la limite qui s'y substitue et des voies privées ouvertes à la circulation.

Exceptions faites :

- dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de danger pour la circulation,
- dans le cas d'opération d'ensemble.

Les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la construction n'excède pas une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit, avec un mur aveugle.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Des exceptions sont autorisées pour une implantation différente dans la continuité des constructions existantes ne répondant pas à ces critères.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques.

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

Néant

ARTICLE UB 9 EMPRISE AU SOL

En zone UB, le CES est réglementé à 0.40

En zone UBh, le CES est réglementé à 0.20

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 autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée, un niveau, et les combles.

La hauteur maximale des immeubles collectifs d'hôtels, commerces, de bureaux, de services, activités artisanales est de 7 mètres.

ARTICLE UB 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.
- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 % et 50 %, hormis pour les bâtiments de faible volume précités.

3. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ; les clôtures végétales sont possibles.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre ; elle peut être doublée d'une clôture végétale d'essences locales
- 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.

Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

ARTICLE UB 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement créé pour les constructions à usage d'habitation
- pour les logements compris dans des immeubles collectifs comprenant au moins 4 logements, la réalisation de 2 places par logement, avec, en plus pour les visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places pour 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements...
- pour les bureaux et services, 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les restaurants, une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar,
- pour les autres constructions (artisanat, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas
2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

Les opérations de plus de 3 logements doivent disposer d'espaces verts communs, d'une surface égale à 15% de celle du tènement.

L'article 671 du Code Civil, créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804 stipule :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. ».

Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions de cet article et doivent être protégées.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

ARTICLE UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UB 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE UB16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est destinée à accueillir les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les sous-secteurs UEa, en assainissement autonome et UEad dédié à la déchetterie.

RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La ligne ferroviaire 752 fait l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans le secteur affecté par le bruit (identifié par une trame au document graphique), défini par l'arrêté préfectoral du 07 janvier 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.
- La zone UE est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

ARTICLE UE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions non mentionnées à l'article 2 ne sont pas admises.

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

En zone UE, sauf en secteur UEad, sont admis :

- toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- l'hôtellerie et la restauration en complément des équipements publics et d'intérêt collectif.
- les activités commerciales liées et complémentaires aux équipements publics et d'intérêt collectif

- les équipements d'infrastructure

En secteur UEad, seuls sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

ARTICLE UE 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante.

ARTICLE UE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.
- Dans les sous-secteurs UEa et UEad, en cas d'absence de réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis en œuvre.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration :
 - les projets individuels mettront en œuvre une récupération et une rétention des eaux de toiture ;
 - les opérations d'ensemble mettront en œuvre une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement. Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, il conviendra également de gérer les eaux pluviales issues du bassin versant amont.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort et également sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.
- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour l'extension d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 3 mètres.

Une implantation différente peut être admise ou imposée :

- pour l'extension d'une construction existante, non implantée suivant les dispositions générales à condition de ne pas aggraver la non conformité à la règle,
- pour les reconstructions après sinistre de bâtiments existants sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la sécurité de la circulation,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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.

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres.

ARTICLE UE 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé (bâti) au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.
- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 pour cent, hormis pour les bâtiments de faible volume précités.

3. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ; les clôtures végétales sont possibles.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre ; elle peut être doublée d'une clôture végétale d'essences locales
- 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.

Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

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.

ARTICLE UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

Haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme sont soumises aux dispositions de cet article et doivent être protégées.

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

ARTICLE UE 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE UE16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est réservée aux activités industrielles, artisanales, commerciales et de service.

RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone UX est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

ARTICLE UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles autorisées dans l'article UX.2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs,
- Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées,
- Les bâtiments agricoles,
- Dans un périmètre de 100 mètres établi autour des bâtiments nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural, toute nouvelle unité de logement

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

Sont admis, sous réserve d'une bonne insertion dans le site, et du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de « la zone artisanale des Prés du Bourg » pour le secteur concerné :

- Les constructions et installations à usage d'activités industrielles, artisanale, commerciale, d'entrepôts, de bureaux,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure,
- Les habitations directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des activités, à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment d'activités, et dans la limite de 100 m² de surface de plancher,
- Les exhaussements et affouillement de sol.

ARTICLE UX 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

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

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Des cheminements doux doivent être aménagés à proximité des voiries destinées aux véhicules motorisés.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UX 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.
- En cas d'absence de réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis en œuvre.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration :
 - les projets individuels mettront en œuvre une récupération et une rétention des eaux de toiture ;
 - les opérations d'ensemble mettront en œuvre une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement. Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, il conviendra également de gérer les eaux pluviales issues du bassin versant amont.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort et également sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.
- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UX 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Si la construction n'est pas implantée en limite, elle devra respecter un recul par rapport à la limite d'emprise publique, ou à la limite s'y substituant, au moins égal à la moitié de sa hauteur sans être inférieur à 5 mètres.

Tout projet impactant le réseau routier départemental devra faire l'objet d'une concertation avec les services techniques du Département.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Si la parcelle voisine est en zone UX ou en zone AUX, les constructions peuvent être implantées soit en limite séparative, si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu), soit à plus de 5 m de cette limite,

Si la parcelle voisine n'est pas en zone UX ou en zone AUX, les constructions doivent être implantées à plus de 5 m de la limite séparative.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques et équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

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

Les habitations, lorsqu'elles sont nécessaires devront être intégrées aux bâtiments d'activités.

Entre chaque bâtiment, un espace suffisant devra être laissé libre pour permettre le passage d'engins de secours.

ARTICLE UX 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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.

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres.

Cette hauteur ne concerne pas :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- les ouvrages techniques (cheminées, réservoirs, pylônes...).

ARTICLE UX 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.

3. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries des bardages et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4. Les clôtures

- Les clôtures 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 (béton...) sont interdites.
 - La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1.50 mètre (exemple : grillage).
 - 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.
- Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

5. La tenue des parcelles

Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés et les constructions quelle qu'en soit leur destination, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

ARTICLE UX 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- pour les surfaces à usage commercial ou artisanal : 6 places de parking pour 100 m² de surface de vente

- pour les surfaces à usage de bureaux ou de services : 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher
- pour les établissements industriels : une place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces commerciales, ou de bureaux restent inchangées.

ARTICLE UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

Les espaces verts doivent représenter au minimum 10% de la surface des parcelles concernées par l'opération.

Les stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement, disposés librement sur l'assiette de l'opération.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

L'article 671 du Code Civil, créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804 stipule :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. ».

ARTICLE UX 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UX 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

**ARTICLE UX16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
NUMERIQUES**

Non réglementé

TITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU correspond au secteur non équipé destiné à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat, sur le court terme.

La zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, introduite par l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme.

RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone 1AU est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

ARTICLE 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Industries
- Dépôts de matériaux, de rebus, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- Stationnement de caravanes (hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées)
- Affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires aux constructions et aménagements autorisés à l'article 1AU2
- Constructions à usage agricole ou forestier
- Entrepôts
- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Carrières
- Terrain de camping

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

Sous réserve d'être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur « du Moine au Bourg », et de ne pas compromettre la réalisation de l'ensemble du secteur, sont admises toutes les occupations du sol relevant des fonctions urbaines.

La zone 1AU faisant l'objet de l'orientation d'aménagement et de programmation « du Moine au Bourg » développera à minima 50 logements.

La zone 1AU est soumise à une servitude de mixité sociale, en application de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 20% de logements locatifs aidés.

Rappel de l'article : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Un refus peut être opposé pour les constructions qui nuiraient à la sécurité et à la salubrité publique.

ARTICLE 1AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

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

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante.

Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration :
 - les projets individuels mettront en œuvre une récupération et une rétention des eaux de toiture ;
 - les opérations d'ensemble mettront en œuvre une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement. Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, il conviendra également de gérer les eaux pluviales issues du bassin versant amont.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort et également sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.
- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.
- Au cas où la rétention des eaux pluviales d'une opération d'ensemble a été prévue par l'infrastructure communale, ladite opération pourra directement s'y rejeter. La commune pourra préciser les préconisations pour le rejet direct au réseau.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions pourront s'implanter en limite d'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue et des voies privées ouvertes à la circulation, ou en retrait de minimum 3 mètres par rapport à ces limites.

Exceptions faites :

- dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de danger pour la circulation,
- dans le cas d'opération d'ensemble.

Les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la construction n'excède pas une hauteur de 3 mètres à l'égout du toit, avec un mur aveugle.

En cas de recul, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Des exceptions sont autorisées pour une implantation différente dans la continuité des constructions existantes ne répondant pas à ces critères.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques.

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

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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 autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

La hauteur des constructions devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée et deux niveaux.

ARTICLE 1AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.
- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- les toitures terrasses sont autorisées pour des éléments de liaison entre deux constructions.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 pour cent, hormis pour les bâtiments de faible volume précités. Cette disposition ne s'applique pas aux toitures végétalisées, dont la pente peut être comprise entre 0% et 30%.

3. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ; les clôtures végétales sont possibles.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre ; elle peut être doublée d'une clôture végétale d'essences locales
- 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.

Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

ARTICLE 1AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 1,5 place par logement créé pour les constructions à usage d'habitation, y compris visiteurs
- pour les bureaux et services, 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher,
- pour les hôtels, une place par chambre,
- pour les restaurants, une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar,
- pour les autres constructions (artisanat, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas
2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

ARTICLE 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1AU 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE 1AU 16 **OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
NUMERIQUES**

Non réglementé

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est une zone non équipée destinée à recevoir une urbanisation à vocation principale d'habitat sur le long terme. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée par une procédure adaptée et la définition d'orientations d'aménagement et de programmation.

La zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale, introduite par l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme.

RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal.
- Les démolitions mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La zone 2AU est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

ARTICLE 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions ou installations qui ne sont pas mentionnées à l'article 2AU 2.

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

L'ouverture de la zone est conditionnée au remplissage de la zone 1AU et à la réalisation d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone 2AU est soumise à une servitude de mixité sociale, en application de l'article L.123-1-5-II-4° du Code de l'Urbanisme. A ce titre, l'aménagement devra prévoir au minimum 40% de logements locatifs aidés.

Rappel de l'article : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

ARTICLE 2AU 3 ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès peut être exigé sur l'une des voies qui présente le moins de risques pour la sécurité.

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

2. Voirie

Les voiries nouvelles ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise adaptée à l'usage qu'elles supportent et présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et de ramassage des ordures ménagères.

Des cheminements doux doivent être aménagés à proximité des voiries destinées aux véhicules motorisés.

La voirie doit être pensée en cohérence avec la trame viaire environnante. Les nouvelles voies en impasse, uniquement lorsqu'elles sont nécessaires, doivent permettre de faire demi-tour, et se poursuivre par un cheminement doux, permettant aux deux roues non motorisés et aux piétons de relier une emprise publique, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 2AU 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.
- En cas d'absence de réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis en œuvre.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration :
 - les projets individuels mettront en œuvre une récupération et une rétention des eaux de toiture ;
 - les opérations d'ensemble mettront en œuvre une récupération et une rétention de l'ensemble des eaux pluviales de l'aménagement. Pour les projets d'une superficie supérieure à 1 ha, il conviendra également de gérer les eaux pluviales issues du bassin versant amont.
- Le rejet des eaux pluviales s'effectuera de préférence vers le milieu naturel. En cas d'impossibilité, les eaux pluviales seront orientées, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales et en dernier ressort et également sous réserve d'accord de la collectivité dans un réseau unitaire.
- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE 2AU 5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions s'implanteront en retrait minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise ou de la limite qui s'y substitue et des voies privées ouvertes à la circulation.

Exceptions faites :

- dans le cas d'extension ou de réfection de constructions existantes, à condition qu'il n'y ait pas de danger pour la circulation,
- dans le cas d'opération d'ensemble.

Les annexes d'une emprise au sol de moins de 12 m², les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les ouvrages techniques et les équipements d'infrastructures ne sont pas soumis à cette règle.

ARTICLE 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

L'implantation est exigée sur au moins une limite séparative. En cas de retrait, celui-ci doit être supérieur ou égal à 3 mètres.

Des exceptions sont autorisées pour une implantation différente dans la continuité des constructions existantes ne répondant pas à ces critères.

Cette règle ne s'applique pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les équipements techniques.

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

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

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.

La hauteur des constructions individuelles devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée, un niveau, et les combles.

La hauteur des constructions à usage collectif, devra respecter une hauteur maximum correspondant à l'ensemble formé par un rez-de-chaussée, deux niveaux, et les combles.

ARTICLE 2AU 11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.
- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 pour cent, hormis pour les bâtiments de faible volume précités.

3. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.

- les teintes des façades (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs ; les clôtures végétales sont possibles.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre ; elle peut être doublée d'une clôture végétale d'essences locales
- 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.

Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

ARTICLE 2AU 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il devra correspondre aux besoins des occupations ou utilisations du sol.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement créé pour les constructions à usage d'habitation
- Pour les logements compris dans des immeubles collectifs comprenant au moins 4 logements, la réalisation de 2 places par logement, avec, en plus pour les visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places pour 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements...
- pour les bureaux et services, 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher,
- Pour les hôtels, une place par chambre,
- Pour les restaurants, une place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar,
- Pour les autres constructions (artisanat, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas dans le cas de logements sociaux, auquel cas il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE 2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

Les opérations de plus de 3 logements doivent disposer d'espaces verts communs, d'une surface égale à 15% de celle du tènement.

L'article 671 du Code Civil, créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804 stipule :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. ».

ARTICLE 2AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 2AU 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE 2AU 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

TITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone agricole (A) correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend aussi des constructions isolées en milieu agricole.

Le sous-secteur As définit les secteurs où les constructions ne sont pas admises afin de protéger des terrains à forte valeur agronomique ou pour des motifs paysagers ou de continuités écologiques. Elle comprend aussi des constructions isolées en milieu agricole.

Le sous-secteur Ah définit les secteurs de constructions isolées en milieu agricole, dédiées à l'hébergement (gîte).

RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, 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 mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La ligne ferroviaire 752 fait l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans le secteur affecté par le bruit (identifié par une trame au document graphique), défini par l'arrêté préfectoral du 07 janvier 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.
- La zone A est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

ARTICLE A1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires à l'activité telle que définie à l'article L. 311-1 du Code Rural et de la pêche maritime, ou aux services publics ou d'intérêt collectif :

Article L. 311-1 du Code Rural : « Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. (...) Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue par au moins 50% de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret. »

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments y compris les annexes, et l'assèchement dans tout secteur concerné par une mare ou une petite zone humide identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et repérée au document graphique.

ARTICLE A2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans les zones A

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à proximité des bâtiments d'exploitation, si elles sont nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles, sauf dans les secteurs d'aléa instabilité des sols identifiés par une trame au document graphique.
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux, camping à la ferme, ...) dans le volume du bâti existant, sauf dans les secteurs d'aléa instabilité des sols identifiés par une trame au document graphique
- Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci, sauf dans les secteurs d'aléa instabilité des sols identifiés par une trame au document graphique ;
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et ne créant pas plus de 3 logements, et dans la limite de 250 m² de surface de

plancher maximale de l'habitation après extension, sauf dans les secteurs d'aléa instabilité des sols identifiés par une trame au document graphique

- Les changements de destination des bâtiments existants (hormis ceux nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural), à usage d'habitation, de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, d'artisanat, de bureaux et de commerces et ne créant pas plus de 3 logements pour la fonction d'habitation, sauf dans les secteurs d'aléa instabilité des sols identifiés par une trame au document graphique ; le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation, et sans création de nouveau logement,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.
- Les affouillements liés aux occupations du sol autorisées et la création de mares.
- Dans les secteurs d'aléa instabilité des sols identifiés par une trame au document graphique, uniquement :
 - les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole
 - les extensions mesurées des bâtiments existants à usage d'habitation dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, sans création de logement, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximale de l'habitation après extension
 - les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation, et sans création de nouveau logement.
 - la reconstruction à l'identique d'un bâtiment démoli depuis moins de 10 ans.
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Toutefois, les équipements autorisés ne doivent pas remettre en cause la vocation de la zone.

Toute construction nouvelle liée à un nouveau siège d'exploitation, ne peut se situer à moins de 100 mètres de la limite de zone constructible (zones U ou AU).

Dans les secteurs As

Seuls sont autorisés :

- Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m² ouverts sur au moins une face

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements liés aux occupations du sol autorisées et la création de mares.
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et ne créant pas plus de 3 logements, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximale de l'habitation après extension, sauf dans les secteurs d'aléa instabilité des sols identifiés par une trame au document graphique
- Les changements de destination des bâtiments existants (hormis ceux nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural), à usage d'habitation, de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, d'artisanat, de bureaux et de commerces et ne créant pas plus de 3 logements pour la fonction d'habitation sauf dans les secteurs d'aléa instabilité des sols identifiés par une trame au document graphique ; le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation, et sans création de nouveau logement
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Dans les secteurs d'aléa instabilité des sols identifiés par une trame au document graphique, uniquement :
 - Les abris pour animaux d'une superficie inférieure à 20 m² ouverts sur au moins une face
 - les extensions mesurées des bâtiments existants à usage d'habitation dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, sans création de logement, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximale de l'habitation après extension
 - les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation, et sans création de nouveau logement.
 - La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements liés aux occupations du sol autorisées.

Toutefois, les équipements autorisés ne doivent pas remettre en cause la vocation de la zone.

Dans les zones Ah

Seuls sont autorisés :

- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage de gîtes ruraux et de chambres d'hôtes dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximale après extension
- Les changements de destination des bâtiments existants (hormis ceux nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural), à usage d'habitation, de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, d'artisanat, de bureaux et de commerces et ne créant pas plus de 3 logements pour la fonction d'habitation.
- Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation ou à la fonction de gîte ou chambre d'hôte, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment principal, et sans création de nouveau logement.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans.

Toutefois, les équipements autorisés ne doivent pas remettre en cause la vocation de la zone.

ARTICLE A3 ACCÈS ET VOIRIE

Les chemins ruraux doivent être conservés en application de l'article D161-14 du code rural et de la pêche maritime.

ARTICLE A4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.
- En cas d'absence de réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis en œuvre.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration sont autorisées :
 - la récupération et la réutilisation pour des usages non domestiques
 - ou l'évacuation vers le milieu naturel de préférence ou, en cas d'impossibilité, vers le réseau public s'il existe, sous réserve de l'accord de la collectivité.
- Les dispositifs mis en œuvre respecteront les prescriptions formulées dans le zonage eaux pluviales en ce qui concerne les débits de fuite, la période de retour de dimensionnement de l'ouvrage et les volumes de rétention et/ou régulation.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE A5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE A6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les aménagements et les extensions liés à des sièges d'exploitation existants édifiés respectivement à moins de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sont autorisés à une moindre distance, sous réserve de respecter les distances existantes et sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la circulation.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter librement en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives. En cas de recul, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

Des retraits spécifiques peuvent être autorisés si le projet s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment existant présentant un retrait inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, le retrait sera identique à celui du bâtiment existant de référence.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE A8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE A9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE A10 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 hormis pour les annexes à l'habitation ou à la fonction de gîte ou chambre d'hôte, où elle est mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est ainsi définie :

- Habitations individuelles : 9 mètres
- Annexes à l'habitation ou à la fonction de gîte ou chambre d'hôte : 3.50 mètres (à l'égout du toit)
- Bâtiments agricoles : 12 mètres
- Autres constructions : 12 mètres

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les silos et équipements d'infrastructure.

ARTICLE A11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé (bâti) au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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.
- Les toitures à un seul versant ne sont admissibles que pour les bâtiments de faible volume s'appuyant contre un mur ou un autre bâtiment plus haut.
- La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 50 pour cent, hormis pour les bâtiments de faible volume précités.
- Les dispositions précédentes ne concernent pas les éléments techniques liés aux activités agricoles

3. Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit

- Les teintes d'enduits, de menuiseries des bardages et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- les teintes des façades des constructions d'habitation (enduits, badigeons, bardages) rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites ; les aspects ne devront pas être brillants.
- pour les teintes de façades des bâtiments agricoles, les aspects ne devront pas être brillants ; la couleur des bardages, des enduits et des peintures rappelle les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois, pisé ou met en œuvre des tons de gris ou vert pastel ; les bardages bois seront d'aspect naturel.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.

4. Les clôtures

Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions qui suivent.

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs et n'excéderont pas 1.50 mètre, elles pourront être constituées de haie vive doublée ou non d'un grillage.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites.
- 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.

ARTICLE A 12 STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules automobiles ou des deux roues doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des établissements.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement créé pour les constructions à usage d'habitation
- Pour les logements compris dans des immeubles collectifs comprenant au moins 4 logements, la réalisation de 2 places par logement, avec, en plus pour les visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places pour 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements...
- pour les bureaux et services, 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher,
- Pour les chambres d'hôtes et gîtes ruraux, une place par chambre,
- Pour les autres constructions (artisanat, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas
2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

L'article 671 du Code Civil, créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804 stipule :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. ».

Boisements et haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

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

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Pour les plantations de peupleraies, la coupe d'une surface de 100% de la parcelle cadastrale est autorisée à condition d'assurer une replantation du boisement, en privilégiant des essences adaptées au terrain.

ARTICLE A14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE A 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

ARTICLE A 16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

TITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La zone N correspond aux secteurs qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt esthétique, historique ou écologique. Elle comprend aussi les constructions isolées en zone naturelle.

Elle comprend les sous-secteurs :

- Nj, correspondant aux parcs et jardins
- NI, correspondant aux sites dédiés aux loisirs

RAPPELS

- L'édification de clôture et certaines constructions nouvelles doivent être précédées d'une déclaration préalable, conformément aux articles L.421 et R.421 du Code de l'Urbanisme. Conformément à l'article R.421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a décidé de soumettre les clôtures à déclaration sur l'ensemble du territoire communal. Toutefois, 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 mentionnées aux articles R. 421-27 et R. 421-28 du Code de l'urbanisme sont soumises à permis de démolir à l'exception de celles qui entrent dans les cas visés à l'article R. 421-29.
- Les découvertes fortuites de vestiges archéologiques, à l'occasion de travaux quelconques, doivent être signalées au Maire de la commune conformément aux articles L.531-14 et L.531-16 du code du patrimoine.
- Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (art. L 130.1 du Code de l'Urbanisme).
- Des éléments patrimoniaux bâtis et végétaux sont répertoriés, au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme. Le pétitionnaire doit se soumettre au régime déclaratif pour toute modification sur ces éléments et déposer un permis de démolir préalablement à la destruction de bâtiments protégés.
- La ligne ferroviaire 752 fait l'objet d'un classement sonore des infrastructures. Dans le secteur affecté par le bruit (identifié par une trame au document graphique), défini par l'arrêté préfectoral du 07 janvier 1999, s'applique une réglementation en matière d'isolation phonique, conformément au même arrêté.
- La zone N est concernée par les prescriptions applicables aux zones inondables, développées en titre 6 du présent règlement.

ARTICLE N1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toute nouvelle implantation de constructions à usage d'habitation

- Les nouvelles constructions à usage de bureaux, commerce, artisanat, hébergement hôtelier
- Dépôts de matériaux, de rebus, de véhicules usagés, de matériaux inertes et d'ordures
- Stationnement de caravanes (hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées)
- Terrain de camping
- Carrières
- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Activités industrielles
- Exploitations agricoles
- Entrepôts
- Les affouillements et les exhaussements de sols sauf ceux autorisés en article 2

Sont également interdits, les affouillements et exhaussements de sol, l'imperméabilisation du sol, la construction de bâtiments y compris les annexes, et l'assèchement dans tout secteur concerné par une zone humide identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme et repérée au document graphique.

ARTICLE N2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis sous réserve d'une bonne insertion dans le site :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagée dans un autre secteur et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice des activités agricoles où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les abris pour les animaux d'une superficie inférieure à 20 m² ouverts sur au moins une face
- L'extension mesurée des bâtiments existants à usage d'habitation dont la surface de plancher avant extension est de minimum 50 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à l'approbation du PLU, et ne créant pas plus de 3 logements, et dans la limite de 250 m² de surface de plancher maximale de l'habitation après extension
- Les changements de destination des bâtiments existants (hormis ceux nécessaires à l'activité définie à l'article L.311-1 du code rural), à usage d'habitation, de gîtes ruraux, de chambres d'hôtes, d'artisanat, de bureaux et de commerces et ne créant pas plus de 3 logements pour la fonction d'habitation ; le changement de destination est soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites
- Les constructions d'annexes fonctionnelles à l'habitation, y compris les piscines, d'une surface totale maximale d'emprise au sol de 50 m² (piscine non comprise), respectant une distance maximale d'implantation de 30 m par rapport au bâtiment d'habitation, et sans création de nouveau logement,
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit après sinistre, ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions nécessaires à l'activité forestière hors de la trame zone humide identifiée au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme
- Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune
- La création de mares.

L'impact sur l'environnement des aménagements et constructions admis doit être réduit au maximum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site. Ils ne doivent pas remettre en cause la vocation de la zone.

Dans le secteur Nj

Seuls sont autorisés, les abris de jardin et constructions légères de moins de 20 m².

Dans le secteur NI

Une partie de la zone NI est soumise au respect de l'Orienta-tion d'Aménagement et de Programmation dans le secteur « de la zone artisanale des Prés du Bourg » (terrain de tennis).

En zone NI, seuls sont autorisés :

- les aménagements et constructions légères liés à la fonction de parc public, d'aire de loisirs et plan d'eau.
- les stationnements dans le cadre de l'orientation d'aménagement et de programmation dans le secteur de la zone artisanale des Prés du Bourg.

ARTICLE N3 ACCÈS ET VOIRIE

Non réglementé

ARTICLE N4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Non réglementé en secteurs Nj et NI.

Dans le secteur N

1. Eau potable

Le raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable est obligatoire par une conduite suffisante conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux dispositions du syndicat intercommunal compétent en la matière.

Les installations doivent être équipées après compteur, d'un dispositif anti-retour.

L'utilisation d'eau provenant de pompage, de puisage, de récupération des eaux pluviales, est autorisée pour les usages non domestiques, dans le respect de la réglementation en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Le rejet des activités, lorsqu'il est autorisé, doit être assorti d'un prétraitement.
- En cas d'absence de réseau collectif, des dispositifs autonomes doivent être mis en œuvre.

2.2 Eaux pluviales et ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité par le terrain.
- En cas d'impossibilité d'infiltration sont autorisées :
 - la récupération et la réutilisation pour des usages non domestiques
 - ou l'évacuation vers le milieu naturel de préférence ou, en cas d'impossibilité, vers le réseau public s'il existe, sous réserve de l'accord de la collectivité.
- Le raccordement au réseau public est obligatoire par un dispositif de type séparatif.
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.
- Si nécessaire l'évacuation des eaux doit être assortie d'un pré traitement.

3. Réseaux secs, télécoms et aménagement numérique

Les réseaux secs et les branchements de réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE N5 CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE N6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zones Nj, Nl, non réglementé

En zone N :

Les constructions devront s'implanter en recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Les aménagements et les extensions liés à des constructions existantes édifiées à moins de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sont autorisés à une moindre distance, sous réserve de respecter les distances existantes, et sous réserve de ne pas constituer une gêne pour la circulation.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE N7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions pourront s'implanter librement en limite ou en recul par rapport aux limites séparatives. En cas de recul, celui-ci devra être au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 3 mètres.

Des retraits spécifiques peuvent être autorisés si le projet s'inscrit dans la continuité d'un bâtiment existant présentant un retrait inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, le retrait sera identique à celui du bâtiment existant de référence.

L'implantation des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

ARTICLE N8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE N9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE N10 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 hormis pour les annexes à l'habitation où elle est mesurée à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 9 mètres au faîtage
- 3.50 mètres à l'égout du toit pour les annexes à l'habitation.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les équipements d'infrastructure.

Dans les secteurs Nj et NI, la hauteur maximale des constructions est fixée à 2.50 mètres.

ARTICLE N11 ASPECT EXTÉRIEUR

1. Généralités

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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

Spécificités pour les projets de construction ou restauration de bâti à proximité d'un élément protégé (bâti) au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

Les projets situés à proximité immédiate de ces éléments doivent être élaborés dans la perspective d'une mise en valeur de ce patrimoine bâti et doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Au titre de l'article L.111-6-2 du code de l'urbanisme, les dispositions ci-dessous pourront être adaptées afin de permettre, voire favoriser, la réalisation de constructions bioclimatiques et/ou utilisant des énergies renouvelables qui ne répondent pas aux mêmes contraintes techniques (isolation par l'extérieur des enveloppes, toitures végétalisées, orientation des façades...).

Les dispositions ci-dessous ne concernent pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2. Implantation et volume

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

3. Éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- les teintes des façades rappellent les teintes naturelles de pierres, briques, terre, bois ou pisé ; les couleurs vives et foncées pures sont interdites ; les aspects ne devront pas être brillants.
- les menuiseries, ferronneries, huisseries, systèmes d'occultation et bardages bois de faible superficie seront peints ou teintés ; ils ne devront pas être de couleur vive ; les blancs purs brillants sont interdits.

En zone Nj et NI, l'aspect des façades des abris nécessaires à l'activité de jardinage n'est pas réglementé.

4. Les clôtures

Les clôtures agricoles et forestières ne sont pas concernées par les dispositions de ce paragraphe 4.

- Les clôtures 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 (béton...) sont interdites.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre doublée éventuellement d'une haie d'essences locales.
- 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.

Les nouvelles plantations de haies seront constituées d'essences diversifiées et indigènes (voir la liste indicative en annexe).

ARTICLE N12 STATIONNEMENT

Les stationnements des véhicules automobiles ou des deux roues doivent être assurés en dehors des voies et emprises publiques et correspondre aux besoins des établissements.

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- 2 places par logement créé pour les constructions à usage d'habitation
- Pour les logements compris dans des immeubles collectifs comprenant au moins 4 logements, la réalisation de 2 places par logement, avec, en plus pour les visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements, 2 places pour 8 logements, 3 places pour 9 à 12 logements...
- pour les bureaux et services, 4 places par tranche indivisible de 100 m² de surface de plancher,
- Pour les chambres d'hôtes et gîtes ruraux, une place par chambre,
- Pour les autres constructions (artisanat, commerces...), les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération la totalité des emplacements de stationnement exigés, peuvent être admis :

- l'aménagement des places de stationnement manquantes sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération. Leur réalisation doit alors être prévue dans les délais de mise en service des constructions.
- le versement de la participation qui dispense d'aménager des places de stationnement, conformément aux articles R.332-17 et suivants du Code de l'urbanisme.

Toutefois, la règle ne s'appliquera pas pour les exceptions suivantes :

1. Il ne sera pas imposé de créer des aires de stationnement lors de la restauration des bâtiments existants lorsque les surfaces habitables, commerciales, ou de bureaux restent inchangées et que le nombre de logements n'augmente pas

2. Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

ARTICLE N13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les plantations existantes devront être respectées ou remplacées.

Les plantations d'essences locales sont imposées (voir la liste indicative en annexe).

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être accompagnés de plantations.

Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités.

L'article 671 du Code Civil, créé par Loi 1804-03-19 promulguée le 29 mars 1804 stipule :

« Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les arbres, arbustes et arbrisseaux de toute espèce peuvent être plantés en espaliers, de chaque côté du mur séparatif, sans que l'on soit tenu d'observer aucune distance, mais ils ne pourront dépasser la crête du mur. ».

Boisements et haies identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du code de l'urbanisme :

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

Si la destruction s'avère inévitable pour un projet de construction ou de voirie, des mesures compensatoires sont imposées :

- Si les conditions techniques le permettent, le déplacement de l'élément sera préféré à l'arrachage ou l'abattage
- Dans le cas de l'arrachage ou l'abattage, la plantation d'essences identiques, à l'emplacement même ou à proximité immédiate du site et à volume équivalent à l'élément détruit.

Pour les plantations de peupleraies, la coupe d'une surface de 100% de la parcelle cadastrale est autorisée à condition d'assurer une replantation du boisement, en privilégiant des essences adaptées au terrain.

ARTICLE N14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE N 15 OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé

**ARTICLE N16 OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS
NUMERIQUES**

Non réglementé

TITRE 6

Dispositions applicables aux zones inondables

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INONDABLE A

La zone inondable A correspond aux espaces peu ou pas urbanisés en aléas d'inondation de la Chalaronne faible, moyen ou fort, ou limite de crue centennale, ou limite de crue historique de novembre 2008 et février 2009, ainsi que les espaces urbanisés en aléa fort.

Elle est identifiée par une trame au document graphique, qui s'applique indépendamment du zonage.

Dans ces secteurs, les règles associées aux différentes zones restent applicables.

La hauteur de la cote de référence retenue pour la zone inondable A du présent règlement correspond à une hauteur d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN + 1 m).

OCCUPATIONS DU SOL ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit par une crue
- La création d'un nouveau logement
- La création d'un nouvel établissement d'hébergement
- La création d'un nouvel établissement commercial
- La création d'un nouvel établissement d'activités
- Les remblais sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et ouvrages autorisés
- Les parkings souterrains
- Les sous-sols

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les hypothèses :

- toutes les dispositions devront être prises dès la conception des constructions ou aménagements pour limiter leur impact sur le libre écoulement des eaux d'une crue centennale, limiter la vulnérabilité des biens matériels et assurer la sécurité des personnes face à cette même crue (voir à ce sujet l'annexe sur la réduction de la vulnérabilité aux inondations).
- toute surface de plancher habitable est réalisée à +40 cm au dessus de la cote de référence, hormis les terrasses couvertes et vérandas qui peuvent être établies au niveau du plancher du bâtiment existant ;
- toute surface de plancher fonctionnel et surface destinée au stationnement automobile doit être réalisée à +40 cm au-dessus de la cote de référence.

Sont admis :

- Les extensions des bâtiments d'habitation sans création de nouveau logement sans limite à l'étage des bâtiments
- L'extension des bâtiments à destination d'industries, artisanat, commerce, bureaux, entrepôts, hébergement hôtelier, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, sans limite à l'étage des bâtiments

- Les constructions et installations strictement nécessaires aux activités agricoles
- Le changement de destination sans création de logement
- Les annexes dans la limite de 20 m² sans obligation de respect de cote de référence
- La reconstruction d'un bâtiment après démolition dans la mesure où la surface d'emprise au sol demeure identique.
- La construction de bâtiments agricoles de type stockage est autorisée au niveau du terrain naturel
- Les installations directement liée au fonctionnement des espaces de loisirs au niveau du terrain naturel
- les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE INONDABLE B

La zone inondable B correspond aux espaces urbanisés en aléas d'inondation de la Chalaronne faible et moyen, ou limite de crue historique de novembre 2008 et février 2009.

Elle est identifiée par une trame au document graphique, qui s'applique indépendamment du zonage.

Dans ces secteurs, les règles associées aux différentes zones restent applicables.

La hauteur de la cote de référence retenue pour la zone inondable B du présent règlement correspond à une hauteur de 50 cm au-dessus du terrain naturel (TN + 0,50 m).

OCCUPATIONS DU SOL ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- La reconstruction d'un bâtiment détruit par une crue
- Les remblais sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et ouvrages autorisés
- Les parkings souterrains
- Les sous-sols

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans toutes les hypothèses :

- toutes les dispositions devront être prises dès la conception des constructions ou aménagements pour limiter leur impact sur le libre écoulement des eaux d'une crue centennale, limiter la vulnérabilité des biens matériels et assurer la sécurité des personnes face à cette même crue (voir à ce sujet l'annexe sur la réduction de la vulnérabilité aux inondations).
- toute surface de plancher habitable est réalisée à +40 cm au dessus de la cote de référence, hormis les terrasses couvertes et vérandas qui peuvent être réalisées au niveau du plancher du bâtiment existant ;
- toute surface de plancher fonctionnel et surface destinée au stationnement automobile doit être réalisée à +40 cm au dessus de la cote de référence.

Sont admis :

- Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments d'habitation
- Les nouvelles constructions et les extensions des bâtiments à destination d'industries, artisanat, commerce, bureaux, entrepôts, hébergement hôtelier, et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs, y compris les ouvrages destinés à la gestion des eaux pluviales
- Les constructions et installations strictement nécessaires aux activités agricoles
- Le changement de destination
- Les annexes dans la limite de 20 m² sans obligation de respect de cote de référence
- La reconstruction d'un bâtiment après démolition dans la mesure où la surface d'emprise au sol demeure identique.

- La construction de bâtiments agricoles de type stockage est autorisée au niveau du terrain naturel
- Les installations directement liée au fonctionnement des espaces de loisirs au niveau du terrain naturel

ANNEXES

ANNEXE 1 : LEXIQUE

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT

Travaux consistant à creuser ou à remblayer le sol. Ils ne sont soumis à aucune autorisation, sauf s'ils affectent une surface supérieure à 100 m² et un niveau (en profondeur ou en hauteur) de plus de 2 mètres.

ALIGNEMENT

L'alignement est la procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines. Il a pour objet à la fois de protéger le domaine public contre les empiétements des particuliers et de modifier unilatéralement les limites existantes des voies. Il est réglementé par les articles L.112-1 et suivants du Code de la voirie routière.

AMENAGEUR

Acteur de l'immobilier, de statut public ou privé, dont la fonction est d'acheter des terrains à urbaniser ou à réurbaniser, d'en restructurer le parcellaire et d'y réaliser les équipements, en particulier la viabilisation, pour les revendre comme terrain à bâtir.

BATIMENT ANNEXE

Est considéré comme bâtiment annexe, toute construction dépendant du bâtiment principal, qui lui est ou non accolé (exemple pour la fonction d'habitat : les piscines, garages et abris...).

BAIE

Constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.).

BARDAGE

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

CERTIFICAT D'URBANISME

Le certificat d'urbanisme indique les dispositions d'urbanisme et les limitations administratives au droit de propriété et le régime des taxes et participations d'urbanisme applicables à un terrain ainsi que l'état des équipements publics existants ou prévus. Lorsque la demande précise l'opération projetée, en indiquant notamment la destination des bâtiments projetés et leur superficie de plancher hors œuvre, le certificat d'urbanisme précise si le terrain peut être utilisé pour la réalisation de cette opération.

CERTIFICAT D'ALIGNEMENT

Le certificat d'alignement est l'acte par lequel l'administration indique à un propriétaire riverain les limites précises de la voie publique par rapport à sa propriété.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à donner à un bâtiment existant une affectation différente de celle qu'il avait jusqu'alors. Les locaux à usage d'habitation ne peuvent être ni affectés à un autre usage, ni transformés en autre chose sans une autorisation administrative préalable.

CHANGEMENT DE DESTINATION

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation
- l'hébergement hôtelier
- les bureaux
- le commerce
- l'artisanat
- l'industrie
- l'exploitation agricole ou forestière
- la fonction d'entrepôt
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R.123-9 du code de l'urbanisme à une autre de ces catégories

CHAUX

Liant obtenu par la calcination de calcaires plus ou moins siliceux.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre la surface occupée par la construction et la surface de la parcelle.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le COS fixe la densité maximale de construction susceptible d'être édifiée sur un même terrain. Multiplié par la superficie du terrain, il donne la surface de plancher constructible sur celui-ci.

CONSTRUCTIONS LEGERES

La construction légère est une construction réalisée de manière à être démontable ou transportable.

COTE DE REFERENCE

L'aléa de référence servant de base à l'élaboration des documents réglementaire correspond à l'évènement centennal ou au plus fort évènement connu, s'il présente une fréquence supérieure à cent ans. Dans le document présent, la cote de référence est définie par une hauteur par rapport au terrain naturel.

La hauteur de la cote de référence retenue pour la **zone inondable A** du présent règlement correspond à une hauteur d'un mètre au-dessus du terrain naturel (TN + 1 m).

La hauteur de la cote de référence retenue pour la **zone inondable B** du présent règlement correspond à une hauteur de 50 cm au-dessus du terrain naturel (TN + 0,50 m).

Les hauteurs des cotes de référence par rapport au TN correspondent à celles fixées par les règlements des PPR dans l'Ain sur des cours d'eau tel que la Chalaronne : une hauteur d'1 m au-dessus du TN dans les zones rouges du plan de zonage des PPR (comparable à la ZONE INONDABLE A du PLU de Saint-Etienne-sur-Chalaronne) et une hauteur de 50 cm au-dessus du TN dans les zones bleues du plan de zonage de PPR (comparable à la ZONE INONDABLE B du PLU de St Etienne-sur-Chalaronne).

CRUE CENTENNALE

Crue centennale : On qualifie de crue centennale ou crue de retour 100 ans (notée Q100), une crue qui a une probabilité de 1 % d'être atteinte ou dépassée chaque année. Il s'agit d'une notion statistique fondée sur les événements passés et des simulations théoriques. Cela ne signifie pas qu'elle se produit une fois tous les 100 ans, ou une fois par siècle.

DECLARATION ATTESTANT L'ACHEVEMENT ET LA CONFORMITE DES TRAVAUX (DAACT)

Document qui permet de signaler à l'administration l'achèvement des travaux et la conformité de la construction avec :

- le permis de construire,
- le permis d'aménager,
- ou la déclaration préalable.

Elle est obligatoire une fois que les travaux sont terminés.

DÉCLARATION PREALABLE DE TRAVAUX

Formalité s'imposant aux travaux de faible importance réalisés sur ou dans un bâtiment. Les travaux, installations et aménagements qui doivent être précédés d'une déclaration préalable sont définis par l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

ÉGOUT DU TOIT

Limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

EMPRISE AU SOL

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

L'emprise au sol [...] est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

ENDUIT

Revêtement superficiel (environ 2 cm pour les enduits traditionnels) constitué de ciment et/ou de chaux hydraulique, destiné à recouvrir une paroi, afin d'en homogénéiser la surface et de l'imperméabiliser.

ESPACE BOISÉ CLASSÉ (EBC)

Le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation, et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

ESSENCES LOCALES OU INDIGENES

Les essences locales ou indigènes correspondent aux espèces de plantes (arbustes et arbres) que l'on trouve à l'état naturel, ou dans les haies bocagères locales. Elles ont l'avantage d'être très adaptées aux conditions édaphiques (caractéristiques des sols) et climatiques du territoire.

- Voir la liste des essences indigènes du syndicat de rivière en annexe.

FAITAGE

Arrête horizontale formée par la jonction supérieure de deux pans de toiture.

HAUTEUR DE CONSTRUCTION

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètre. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures inclus, sauf pour l'habitat individuel où ils sont exclus.

INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES

L'infiltration des eaux pluviales consiste à évacuer les eaux pluviales dans le sous-sol par l'intermédiaire d'un puits ou d'un ouvrage d'infiltration (puits perdu, noue, bassin, etc.). La faisabilité de l'infiltration est liée à la capacité du sol à absorber les eaux pluviales. Des sondages de sol et des essais de perméabilité doivent être réalisés préalablement à l'infiltration afin de juger de la faisabilité de l'infiltration et dimensionner les ouvrages en conséquence.

LASURE

Produit de revêtement qui confère aux ouvrages en bois ou en béton à la fois protection et décoration.

LIMITES SÉPARATIVES

Limites autres que l'alignement d'une voie et séparant une unité foncière de sa voisine.

LOTISSEMENT

Constitue, au regard de l'article L.442-1 du code de l'urbanisme, un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

OPERATIONS D'ENSEMBLE

Pour la définition de la gestion des eaux pluviales, sont considérées comme des opérations d'ensemble, les projets d'une superficie imperméabilisée supérieure à 300 m². La superficie aménagée doit être comprise comme l'emprise au sol occupée par les bâtiments, les voiries et toutes les surfaces imperméabilisées.

PAREMENT

Face d'un élément de construction conçue pour rester apparente, le parement assure la finition de la paroi.

PERMIS DE CONSTRUIRE

Le permis de construire est l'acte administratif individuel par lequel l'autorité administrative autorise une construction après avoir vérifié qu'elle respecte les règles d'urbanisme applicables au lieu prévu pour son implantation.

PERMIS DE DÉMOLIR

Le permis de démolir est une autorisation administrative qui doit être obtenue préalablement à la démolition partielle ou totale de tout bâtiment. Toutefois, certaines démolitions peuvent être réalisées sans l'octroi du permis de démolir.

PERMIS D'AMENAGER

Les articles R.421-19 et suivants du code de l'urbanisme définissent les travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager. Il s'agit notamment des lotissements qui prévoient la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs internes au lotissement ou qui sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé (non exhaustif).

PROJET INDIVIDUEL

Pour la définition de la gestion des eaux pluviales, sont considérés comme projets individuels, tous les aménagements (construction nouvelle ou extension) présentant une surface imperméabilisée (ou bâtie) supérieure à 100 m² et inférieure à 300 m². La superficie aménagée doit être comprise comme l'emprise au sol occupée par les bâtiments, les voiries et toutes les surfaces imperméabilisées.

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel. Ainsi, lorsque la cuve est pleine et lorsqu'un orage survient, la cuve de récupération n'assure plus aucun rôle tampon des eaux de pluie. Le dimensionnement de la cuve de récupération est fonction des besoins de l'aménageur.

RETENTION DES EAUX PLUVIALES

La rétention des eaux pluviales vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un événement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini. Un simple ouvrage de rétention ne permet pas une réutilisation des eaux. Pour se faire, il doit être couplé à une cuve de récupération. Le dimensionnement de l'ouvrage est fonction de la pluie et de la superficie collectée.

SERVITUDE ADMINISTRATIVE

Limitation administrative au droit de propriété instituée par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

SERVITUDE D'URBANISME

Ce sont les servitudes qui trouvent leur fondement dans le Code de l'urbanisme et qui sont applicables soit à l'ensemble du territoire national, indépendamment de l'existence ou non d'un document d'urbanisme, soit à

certaines parties du territoire (dans le cadre en particulier des documents d'urbanisme, plan d'occupation des sols, plan de sauvegarde et de mise en valeur, plan d'aménagement de zone...).

SERVITUDE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Fondées sur la préservation de l'intérêt général, les servitudes d'utilité publiques viennent limiter l'exercice du droit de propriété. Elles ont pour objectif, soit de garantir la pérennité, l'entretien, le fonctionnement, l'exploitation d'une installation d'intérêt général (faisceaux hertziens, oléoducs, ...), soit de protéger un espace particulièrement précieux pour la collectivité (réserves naturelles, sites classés, monuments historiques...).

SURFACE DE PLANCHER

La nouvelle surface est définie comme étant la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 mètre, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Elle se substitue aux notions de SHOB et SHON. L'épaisseur des murs extérieurs n'est donc plus à prendre en compte pour la détermination de la surface de plancher. Les surfaces pouvant être déduites ont été fixées par le décret du 29 décembre 2011 (art.1er) modifiant les articles R.112-1 et R.112-2 du Code de l'urbanisme.

ANNEXE 2 : LISTE INDICATIVE DES ESPECES D'ARBUSTES ET ARBRES INDIGENES

(données du syndicat de rivière)

Liste des arbustes
Aubépine monogyne ou commune
charmille
cornouiller mâle
cornouiller sanguin
églantier
fusain d'Europe
houx
nerprun purgatif
noisetier
prunellier (plossier)
prunier sauvage
saule marsault
saule pourpre
sureau noir
troene
viorne lantane
viorne obier

Liste des arbres
bouleau verruqueux
charme
chataignier
chêne pédonculé
chêne sessile/rouvre
Cormier
érable champêtre
érable plane
érable sycomore
frêne
hêtre Fayard
merisier
noyer
orme champêtre
peuplier noir
pommier sauvage
poirier sauvage
orme champêtre
saule blanc
sorbier des oiseaux/oiseleurs
tilleul à petites feuilles

ANNEXE 3 : LA PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION

- Fiche jointe « La réduction de la vulnérabilité aux inondations », décembre 2004 (également accessible et téléchargeable sur le site internet de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain : <http://www.ain.gouv.fr/risques-majeurs-r408.html>)
- Voir le guide « Réduction de la vulnérabilité de l'habitat aux inondations », réalisé par l'Etablissement Public Territorial du Bassin Saône et Doubs, disponible sur le site internet de la Direction Départementale des Territoires de l'Ain : <http://www.ain.gouv.fr/risques-majeurs-r408.html>
- Voir le lien vers le « Référentiel de travaux de prévention de l'inondation dans l'habitat existant » sur le site du Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie : http://www.developpement-durable.gouv.fr/spip.php?page=article&id_article=29029