



SAINT RAMBERT EN BUGEY

Département de l'Ain

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



APPROBATION 4a Règlement

Révision du PLU prescrite le :

Révision du PLU approuvée le :

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	4
ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE	4
ARTICLE 4 PRISE EN COMPTE DES RISQUE NATURELS DANS LE ZONAGE	5
ARTICLE 5 TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES ..	6
ARTICLE 6 RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES	7
TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA.....	10
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB.....	19
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE.....	28
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	43
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX.....	49
TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	56
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU.....	57
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU.....	65
TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	67
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	68
TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	75
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	76

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT-RAMBERT-EN-BUGEY sans exclusive aucune.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles L 111-3 à 5 et L 111-22, R111-3, R111-5 à 19 et 28 à 30 du Code de l'Urbanisme.

- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe.
- Les articles du Code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant le droit de Préemption urbain institué par délibération du Conseil Municipal du 11 avril 1996.
- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent à celle des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins compatibles avec celle du P.L.U. qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celle du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 315.4 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONE

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N) dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

- 1. Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants, sont :
 - la zone UA : zone centrale dense
 - la zone UB : zone pavillonnaire
 - la zone UH : zone urbaine de hameaux peu denses
 - la zone UE : zone réservée aux équipements publics
 - la zone UL : zone réservée aux activités touristiques du site de l'Abbaye Notre Dame des Missions
 - la zone UX : zone d'activités industrielles, commerciales et artisanales.
- 2. Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérés au plan par les indices correspondants sont :
 - la zone 1AU, zone à urbaniser à court terme sous forme d'habitat principalement.
 - la zone 2AU, zone à urbaniser à long terme sous forme d'habitat principalement. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.
- 3. La zone agricole** à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par l'indice correspondant est :
 - la zone A, zone agricole.

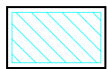
4. **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :
- la zone N, zone naturelle protégée, elle comprend :
 - un secteur NI, destiné à l'accueil d'une Unité Touristique Nouvelle lieu-dit « La Roche ».

Les plans de zonage comportent aussi :

- **Des emplacements réservés** aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.
- **Des éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23°** du code de l'urbanisme qui doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité.
- **Des éléments bâtis repérés au titre de l'article L151 19°**, qui doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.
- **Des éléments de « petit patrimoine »** qui doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis. Une « **Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimonial** » précise ces préconisations.

ARTICLE 4 PRISE EN COMPTE DES RISQUE NATURELS DANS LE ZONAGE

Le territoire est couvert par un Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé en 2015 qui comprend les risques « inondation de l'Albarine et de ses affluents » et « mouvements de terrain ». Ce document (cartes et règlement) est consultable dans les annexes du PLU.



La trame ci-contre est mise en place pour identifier les risques inondation. Il est ensuite nécessaire de se reporter au règlement du PPR qui classe ces risques de la manière suivante :

- « ir » pour un risque de crue de l'Albarine et de ses affluents en zone rouge du PPR
- « ib » pour un risque de crue de l'Albarine et de ses affluents en zone bleue du PPR



La trame ci-contre est mise en place pour identifier les zones soumises au risque mouvement de terrain – chute de blocs rocheux. Il est ensuite nécessaire de se reporter au règlement du PPR qui classe ces risques de la manière suivante :

- « Rp » pour un risque mouvement de terrain – chute de blocs rocheux en zone rouge du PPR
- « Bp » pour un risque mouvement de terrain – chute de blocs rocheux en zone bleue du PPR



La trame ci-contre est mise en place pour identifier les zones soumises au risque mouvement de terrain – instabilités et glissements. Il est ensuite nécessaire de se

reporter au règlement du PPR qui classe ces risques de la manière suivante :

- « Rg » pour le risque mouvement de terrain – instabilités et glissements en zone rouge du PPR
- « Bg » pour le risque mouvement de terrain – instabilités et glissements en zone bleue du PPR



La trame ci-contre est mise en place pour identifier les zones soumises au risque mouvement de terrain – instabilités et glissements et chute de blocs rocheux. Il est ensuite nécessaire de se reporter au règlement du PPR qui classe ces risques de la manière suivante :

- « Rgp » pour le risque mouvement de terrain – instabilités et glissements et chute de blocs rocheux en zone rouge du PPR
- « Bgp » pour le risque mouvement de terrain – instabilités et glissements et chute de blocs rocheux en zone bleue du PPR

ARTICLE 5 TRAVAUX SUR LES BATIMENTS EXISTANTS ET ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 4 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (articles L.123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

1- Travaux sur les bâtiments existants :

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé sans adaptation mineure, que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

2- Adaptations mineures :

Les adaptations mineures dérogeant à l'application stricte d'une des règles 1 à 13 des règlements de zone, à l'exception des interdictions édictées à l'article 2 de ces règlements, sont possibles lorsqu'elles sont 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 aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

3- La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La mesure est appréciée vis-à-vis de trois critères : l'habitabilité, la surface de terrain et la qualité du site.

ARTICLE 6 RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévues aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.123.1 et L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles Rhône Alpes– Service Régional de l'archéologie.
Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : *« les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ... »* (art.1)
Conformément à l'article 5 du même décret, *« ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont confiance »*.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UA englobe les quartiers constituant le noyau dense de l'espace urbain. Sa fonction principale est l'habitat.

Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

L'urbanisation est dense et les constructions sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

Elle comprend un secteur UAs, correspondant au cœur du hameau de Serrières et dont la morphologie urbaine diffère du centre ville, notamment d'un point de vue des hauteurs des constructions.

Enfin, elle comprend des secteurs inclus dans :

- le périmètre de protection éloigné du captage de pont Rion et comportant des prescriptions supplémentaires (cf- Arrêté préfectoral du 13 Mars 2006 annexé au dossier de PLU)
- les périmètres du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent dans cette zone, se reporter à l'annexe 2 du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

UA 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

	UA		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus de destination et sous destination interdites dans le tableau précédent, sont également interdits les aménagements suivants :

- La création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- La création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- L'aménagement d'un golf,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois,
- Les installations classées dont les carrières.

UA 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes (en orange dans le tableau précédent) sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions à usage de commerce et activité de service (hors commerce de gros qui est interdit), les équipements d'intérêt collectif et services publics, les bureaux ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la bonne ordonnance des quartiers environnants ou l'environnement.
- Les constructions à usage d'activité industrielle, ne peuvent être admises que dans la limite d'une surface globale (existant + extension) de 400 m² de surface de plancher et dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la bonne ordonnance des quartiers environnants ou l'environnement.

Sont par ailleurs admis sous conditions :

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'assainissement et à la gestion des eaux de ruissellement.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes sous la réserve suivante : en cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place.

Dans le secteur impacté par le périmètre de protection du captage

Les constructions admises dans la zone les installations et travaux divers doivent être compatibles également avec la protection du captage communal d'eau potable. (cf- Arrêté préfectoral du 13 Mars 2006 annexé au dossier de PLU)

Dans le secteur impacté par les périmètres de risque identifiés dans le PPR, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être conformes également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

Dans le secteur impacté par un linéaire artisanal et commercial :

Le rez-de-chaussée des constructions implantées le long des voies repérées aux documents graphiques comme « **linéaire artisanal et commercial** » doit être obligatoirement affecté à des activités artisanales et commerciales, ou cafés, ou restaurants. Le changement de destination vers une autre destination telle que l'habitat est interdit pour une durée de deux ans à partir de la fermeture de la date de cessation de l'activité.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

Les éléments de « petit patrimoine » repérés doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimonial précise ces préconisations.

Dans les **secteurs impactés par les périmètres de risque identifiés dans le PPR**, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être compatibles également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UA 4 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès.

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

Le tracé des espaces de circulation automobile doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

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

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres.
- Toutefois, dans les cas suivants :
 - Un lotissement ou une opération faisant l'objet d'un permis de construire groupé,
 - Un aménagement ou une extension de bâtiments existants.
 Les normes peuvent être adaptées au cas d'espèce de l'autorité qui instruit la demande, lorsque la topologie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti, le justifient.

UA 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales. Et dans le cadre des réglementations en vigueur au moment du projet.

2) Assainissement des eaux usées

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.
- Pour toute construction, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.
- Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues... Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet à débit limité de 5l/s par hectare et pour un événement trentennal.
- Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est formellement interdit.

4) Electricité – téléphone et communications numériques

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- L'implantation à l'alignement peut être matérialisée, à défaut de la construction elle-même, par une clôture (voir article UA11 -1), des constructions annexes, terrasses surélevées ou tout autre élément de construction de type débords de toitures.

2) Marges de reculement

- Des implantations différentes peuvent être admises, sous réserve des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
 - Quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site.
 - La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
 - Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques, le justifient.

UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La construction en limite séparative est admise dans les cas suivants :
 - La hauteur des constructions à édifier sur la limite séparative n'excède pas 3,50 mètres.
 - Lorsque l'ordonnancement des constructions voisines le justifie, en particulier lorsque les constructions à édifier se raccordent, sur la limite concernée, à un groupement en ordre continu. Dans ce cas, l'implantation en limite séparative peut être imposée.

- Quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - Quand des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - Quand la construction est implantée dans une bande de 20 mètres, comptés à partir de l'alignement ou de la marge de reculement imposée en bordure de l'alignement.
 - Quand les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire le justifient
- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à :
- 2 m quand la construction est implantée dans une bande de 20 m comptés à partir de l'alignement de la voie.
 - La moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, quand la construction est implantée au-delà de la bande de 20 m définie ci-dessus.
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

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

- Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi :
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Toutefois, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
- Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.
 - Dans le cas d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.

UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- La hauteur maximale des constructions est de :

- 4 niveaux sur rez-de-chaussée (R + 4) pour les constructions à usage d'habitation (un seul niveau supplémentaire pouvant être aménagé en combles).
 - 12 mètres pour les autres constructions.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages d'intérêt général liés à la mise en place d'infrastructures.

Toutefois, dans le secteur UAs correspond au cœur du hameau de Serrières, la hauteur maximale autorisée est de :

- 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R + 2).
- 10 mètres pour les autres constructions.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

UA 11 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET RESPECT DE SCONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine

1) Cette concordance est appréciée par l'autorité qui instruit la demande selon les critères suivants :

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber au minimum.

Les 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 bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës

Les clôtures

Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite de zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

- Sur limite d'emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit : d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximale surmonté d'un dispositif ajouré, soit constituées de haies variées ou d'un grillage. En tout état de cause, les murs pleins de plus de 1 mètre sont interdits.

- Sur les limites séparatives : La hauteur maximale des clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, 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 ou en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

2) Toutefois :

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par son importance ou sa modernité, à modifier fortement le site préexistant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié, selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment.

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.

- Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

UA12 STATIONNEMENT

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

De plus pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement

Pour les opérations d'ensemble :

- une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- 1 place de stationnement pour les visiteurs par tranche de 4 logements

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les-dites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des espaces libres
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences choisies seront diversifiées, adaptées au contexte local et non allergènes. On privilégiera des essences économes en eau. En tout état de cause, la plantation de haies plurispécifiques est privilégiée. Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa ...) et conifères sont proscrits.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier : que son état sanitaire ne permet pas sa conservation, que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou qu'il s'agit d'une essence allergène.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CRACTÈRE DE LA ZONE

La zone UB correspond à des quartiers urbains au tissu peu dense.

Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

L'urbanisation est aérée en groupements discontinus.

Enfin, elle comprend des secteurs inclus dans :

- le périmètre de protection éloigné du captage de pont Rion et comportant des prescriptions supplémentaires. (cf- Arrêté préfectoral du 13 Mars 2006 annexé au dossier de PLU)
- les périmètres du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent dans cette zone, se reporter à l'annexe 2 du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

UB 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

	UB		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus de destination et sous destination interdites dans le tableau précédent, sont également interdits les aménagements suivants :

- La création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- La création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- L'aménagement d'un golf,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois.
- Les installations classées dont les carrières, ...

UB 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'assainissement et à la gestion des eaux de ruissellement.
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, les activités de services avec clientèle, les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées les établissements de santé et d'action sociale, les autres équipements recevant du public et les installations et travaux divers et les bureaux ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la bonne ordonnance des quartiers environnants ou l'environnement.
- Les constructions à usage d'activité industrielle, ne peuvent être admises que dans la limite d'une surface globale (existant + extension) de 400 m² de surface de plancher et dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la bonne ordonnance des quartiers environnants ou l'environnement.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes sous la réserve suivante : en cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place

Dans le secteur impacté par le périmètre de protection du captage

Les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être compatibles également avec la protection du captage communal d'eau potable. (cf- Arrêté préfectoral du 13 Mars 2006 annexé au dossier de PLU)

Dans le secteur impacté par les périmètres de risque identifiés dans le PPR, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être conformes également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

Les éléments de « petit patrimoine » repérés doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimonial précise ces préconisations.

Dans les **secteurs impactés par les périmètres de risque identifiés dans le PPR**, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être compatibles également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UB 4 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des 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, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et de déneigement.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus de 2 logements ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Les portails d'accès doivent être situés en retrait par rapport à la voie afin de permettre l'arrêt d'une voiture particulière en dehors du domaine public.

2) Voirie

Le tracé des espaces de circulation automobile doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Toutefois dans les cas suivants :
 - Un lotissement ou une opération faisant l'objet d'un permis de construire groupé,
 - Un aménagement ou une extension de bâtiments existants.Les normes peuvent être adaptées au cas d'espèce par l'autorité qui instruit la demande, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti, le justifie.

UB 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales. Et dans le cadre des réglementations en vigueur au moment du projet.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans l'attente d'un raccordement au réseau d'assainissement la construction devra disposer d'un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- **Dans le secteur UB impacté par le périmètre de captage d'eau potable de pont Rion éloigné**, compte tenu de la sensibilité du secteur toute construction non reliée à l'assainissement collectif est interdite.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.
- Pour toute construction, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.
- Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues... Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet à débit limité de 5l/s par hectare et pour un événement trentennal.
- Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est formellement interdit.

4) Electricité - téléphone et communications numériques

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement existant, ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ce retrait est au minimum de 4 mètres.
- Dans le cas où une marge de reculement figure au document graphique celle-ci est assimilée à l'alignement pour l'application des règles du présent article.
- Des implantations différentes peuvent être admises, sous réserve des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
 - Quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site.
 - Pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation, quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

- Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient.

UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
 - Quand la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
 - Quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - Quand des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - Quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site. Dans ce cas, les règles du présent article restent cependant applicables aux limites séparatives externes de l'opération.
 - La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
 - Quand les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire le justifient.

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

- Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi :
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
 - Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.
 - Dans le cas d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.

UB 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 3 niveaux sur rez-de-chaussée (R + 3) pour les constructions à usage d'habitation (un seul niveau supplémentaire pouvant être aménagé en combles).
 - 10 mètres pour les autres constructions.
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages d'intérêt général liés à la mise en place d'infrastructure.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - En cas de reconstruction après sinistre.
 - Pour les éléments techniques de grande hauteur, nécessaires aux activités ou exploitations agricoles autorisées dans la zone.
 - Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

UB 11 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, PERFORMANCES ÉNÉRGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET RESPECT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine

1) Cette concordance est appréciée par l'autorité qui instruit la demande selon les critères suivants :

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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber au minimum.

Les 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 bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës

Les clôtures

Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite de zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

- Sur limite d'emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit : d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximale surmonté d'un dispositif ajouré, soit constituées de haies variées ou d'un grillage. En tout état de cause, les murs pleins de plus de 1 mètre sont interdits.

- Sur les limites séparatives : La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, 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 ou en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

2) Toutefois :

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par son importance ou sa modernité, à modifier fortement le site préexistant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié, selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment.

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.

- Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

UB 12 STATIONNEMENT

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

De plus pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement

Pour les opérations d'ensemble :

- une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- 1 place de stationnement pour les visiteurs par tranche de 4 logements

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les-dites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des espaces libres
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences choisies seront diversifiées, adaptées au contexte local et non allergènes. On privilégiera des essences économes en eau. En tout état de cause, la plantation de haies plurispécifiques est privilégiée. Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa ...) et conifères sont proscrits.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier : que son état sanitaire ne permet pas sa conservation, que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou qu'il s'agit d'une essence allergène.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UE est destinée principalement à l'accueil des équipements, qu'ils soient scolaires, sportifs, culturels, de loisir...

Elle comprend des secteurs inclus dans :

- le périmètre de protection éloigné du captage de pont Rion et comportant des prescriptions supplémentaires. (cf-arrêté préfectoral du 13 Mars 2006).
- des secteurs inclus dans les périmètres du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent dans cette zone, se reporter à l'annexe 2 du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

UE 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

	UE		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprêt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

UE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus de destination et sous destination interdites dans le tableau précédent, sont également interdites :

- L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les installations classées dont les carrières.

UE 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes (en orange dans le tableau précédent) sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'assainissement et à la gestion des eaux de ruissellement.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Aires de jeux, de détente, de sports ouverts au public,
 - Aires de stationnement ouvertes au public,
 - Création de bassin de rétention d'eaux pluviales et de ruissellement.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les terrains de camping de caravanes, d'habitation légères de loisirs.
- Les constructions d'habitation si elles sont nécessaires ou gardiennage des activités autorisées et dans le volume du bâtiment nécessitant un gardiennage.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

Les éléments de « petit patrimoine » repérés doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimonial précise ces préconisations.

Dans les **secteurs impactés par les périmètres de risque identifiés dans le PPR**, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être conformes également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

UE 4 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès.

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

Le tracé des espaces de circulation automobile doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

UE 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public collecteur d'assainissement d'eaux usées doté d'une station d'épuration conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

- Pour toute construction, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.
- Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues... Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet à débit limité de 5l/s par hectare et pour un évènement trentennal.
- Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est formellement interdit.

4) Electricité - téléphone et communications numériques

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

UE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

UE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

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

Non réglementé.

UE 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UE 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

UE 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës
- Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite de zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative.
- La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

UE 12 STATIONNEMENT

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

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

UE 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des espaces libres

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences choisies seront diversifiées, adaptées au contexte local et non allergènes. On privilégiera des essences économes en eau. En tout état de cause, la plantation de haies plurispécifiques est privilégiée. Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa ...) et conifères sont proscrits.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier : que son état sanitaire ne permet pas sa conservation, que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou qu'il s'agit d'une essence allergène.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UH

Caractère de la zone :

La zone UH correspond aux hameaux anciens pouvant accepter du développement dans les dents creuses. Elle comprend principalement des habitations.

Enfin, elle comprend des secteurs inclus dans les périmètres du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent dans cette zone, se reporter à l'annexe 2 du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

UH 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

	UH		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

UH 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus de destination et sous destination interdites dans le tableau précédent, sont également interdits les aménagements suivants :

- La création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- La création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- L'aménagement d'un golf,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois,
- Les installations classées dont les carrières.

UH 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'assainissement et à la gestion des eaux de ruissellement.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes sous la réserve suivante : en cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles (en particulier les dépôts et stockage extérieurs), il est imposé que les marges d'isolement par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place
- Les constructions à usage d'artisanat et de commerces de détail, la restauration, les activités de services avec clientèle et les installations et travaux divers et les bureaux, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la bonne ordonnance des quartiers environnants ou l'environnement.
- Les constructions à usage d'activité industrielle, ne peuvent être admises que dans la limite d'une surface globale (existant + extension) de 400 m² de surface de plancher et dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la bonne ordonnance des quartiers environnants ou l'environnement.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151 19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

Les éléments de « petit patrimoine » repérés doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale précise ces préconisations.

Dans **les secteurs impactés par les périmètres de risque identifiés dans le PPR**, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être conformes également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UH 4 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des 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, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et de déneigement.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.
- Les accès à la voie publique qui desservent plus de 2 logements ou tout autre mode d'occupation du sol doivent avoir au moins 5 mètres de large.
- Les portails d'accès doivent être situés en retrait par rapport à la voie afin de permettre l'arrêt d'une voiture particulière en dehors du domaine public.

2) Voirie

Le tracé des espaces de circulation automobile doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

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

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toutefois dans le cas d'un aménagement ou une extension de bâtiments existants, les normes peuvent être adaptées au cas d'espèce par l'autorité qui instruit la demande, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti, le justifie.

UH 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et dans le cadre des réglementations en vigueur au moment du projet.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans l'attente d'un raccordement au réseau d'assainissement la construction devra disposer d'un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.
- Pour toute construction, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.
- Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues... Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet à débit limité de 5l/s par hectare et pour un évènement trentennal.
- Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est formellement interdit.

4) Electricité - téléphone et communications numériques

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

UH 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- A l'alignement existant, ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

L'implantation à l'alignement peut être matérialisée, à défaut de la construction elle-même, par des constructions annexes, terrasses surélevées ou tout autre élément de construction de type débords de toitures.

- En retrait par rapport à l'alignement existant, ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique. Ce retrait est au minimum de 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises, sous réserve des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site.
- Pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation, quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient.

UH 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative :
 - La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
 - Quand la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
 - Quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

- Quand des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site. Dans ce cas, les règles du présent article restent cependant applicables aux limites séparatives externes de l'opération.
- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- Quand les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire le justifient.

UH 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi :
 - La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
 - Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.
 - Dans le cas d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.

UH 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UH 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- La hauteur maximale des constructions est de :
 - 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R + 2) pour les constructions à usage d'habitation (un seul niveau supplémentaire pouvant être aménagé en combles).
- Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages d'intérêt général liés à la mise en place d'infrastructure.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - En cas de reconstruction après sinistre.
 - Pour les éléments techniques de grande hauteur, nécessaires aux activités ou exploitations agricoles autorisées dans la zone.
 - Lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

UH 11 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, PERFORMANCES ÉNÉRGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET RESPECT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine

1) Cette concordance est appréciée par l'autorité qui instruit la demande selon les critères suivants :

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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber au minimum.

Les 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 bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës

Les clôtures

Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite de zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

- Sur limite d'emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit : d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximale surmonté d'un dispositif ajouré, soit constituées de haies variées ou d'un grillage. En tout état de cause, les murs pleins de plus de 1 mètre sont interdits.

- Sur les limites séparatives : La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, 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 ou

en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

2) Toutefois :

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par son importance ou sa modernité, à modifier fortement le site préexistant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié, selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment.

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.

- Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

UH 12 STATIONNEMENT

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

De plus pour les constructions à usage d'habitation il est exigé un minimum de 2 places par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

UH 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des espaces libres
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences choisies seront diversifiées, adaptées au contexte local et non allergènes. On privilégiera des essences économes en eau. En tout état de cause, la plantation de haies plurispécifiques est privilégiée. Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa ...) et conifères sont proscrits.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier : que son état sanitaire ne permet pas sa conservation, que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou qu'il s'agit d'une essence allergène.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UL est destinée principalement aux activités d'accueil touristique du site de l'Abbaye Notre Dame des Missions

Elle comprend des secteurs inclus dans les périmètres du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent dans cette zone, se reporter à l'annexe 2 du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

UL 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

	UL		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus de destination et sous destination interdites dans le tableau précédent, sont également interdits les aménagements suivants :

- L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Les installations classées dont les carrières.

UL 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes (en orange dans le tableau précédent) sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'assainissement et à la gestion des eaux de ruissellement.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Aires de jeux, de détente, de sports ouvertes au public,
 - Aires de stationnement ouvertes au public,
 - Création de bassin de rétention d'eaux pluviales et de ruissellement.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les terrains de camping de caravanes, d'habitation légères de loisirs.
- Les constructions d'habitation si elles sont nécessaires ou gardiennage des activités autorisées.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

Les éléments bâtis repérés au titre de l'article L151 19°, doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. Les modalités de préservation de ces éléments sont décrites dans le document suivant du PLU « 4c - Cahier des L151-19 ». De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

Les éléments de « petit patrimoine » repérés doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimonial précise ces préconisations.

Dans les secteurs impactés par les périmètres de risque identifiés dans le PPR, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être conformes également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

SECTION 2 – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

UL 4 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès.

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

Le tracé des espaces de circulation automobile doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 6 mètres de largeur.

UL 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement, s'il existe, où à défaut devra disposer d'un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.
- Pour toute construction, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.
- Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues... Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet à débit limité de 5l/s par hectare et pour un événement trentennal.
- Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est formellement interdit.

4) Electricité - téléphone et communications numériques

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

UL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative :
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- Quand la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
- Quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Quand des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

- La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- Quand les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire le justifient.

UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

UL 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres.

UL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.
- Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite de zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative.
- La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

UL 12 STATIONNEMENT

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

De plus pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

Sous-section 3c – Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis

UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des espaces libres
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences choisies seront diversifiées, adaptées au contexte local et non allergènes. On privilégiera des essences économes en eau. En tout état de cause, la plantation de haies plurispécifiques est privilégiée. Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa ...) et conifères sont proscrits.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier : que son état sanitaire ne permet pas sa conservation, que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou qu'il s'agit d'une essence allergène.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone UX est destinée à accueillir principalement l'implantation d'activités artisanales, industrielles ou commerciales.

Elle comprend des secteurs inclus dans les périmètres du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent dans cette zone, se reporter à l'annexe 2 du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

UX 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

	UX		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus de destination et sous destination interdites dans le tableau précédent, sont également interdits les aménagements suivants :

- La création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- La création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- L'aménagement d'un golf,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois,

UX 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes (en orange dans le tableau précédent) sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'assainissement et à la gestion des eaux de ruissellement.
- Le stockage et le dépôt de matériaux ou de matériel à l'air libre à condition d'être liés à l'exercice d'une activité autorisée dans la zone, localisés et aménagés de façon à n'être visibles ni des voies, ni des terrains voisins.
- Les habitations si elles sont nécessaires au gardiennage des activités autorisées et sous les réserves suivantes : ne pas dépasser 60m² de surface de plancher et être inclus dans l'enveloppe du bâtiment d'activité concerné par la nécessité de gardiennage.
- Les installations classées, ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité, la bonne ordonnance des quartiers environnants ou l'environnement.
- Les Coopérative Utilisation de Matériel Agricole (CUMA).

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

Les éléments de « petit patrimoine » repérés doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale précise ces prescriptions.

Dans les secteurs impactés par les périmètres de risque identifiés dans le PPR, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être conformes également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

UX 4 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des 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, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.

2) Voirie

Le tracé des espaces de circulation automobile doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

- Toute voie doit être adaptée dans ses caractéristiques au trafic engendré par les bâtiments qu'elle dessert.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

UX 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et dans le cadre des réglementations en vigueur au moment du projet.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public collecteur d'assainissement d'eaux usées doté d'une station d'épuration conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.
- Pour toute construction, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.
- Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues... Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet à débit limité de 5l/s par hectare et pour un événement trentennal.
- Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est formellement interdit.

4) Electricité - téléphone et communications numériques

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

UX 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement existant, ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Ce retrait est au minimum de 4 mètres de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

L'implantation à l'alignement peut être matérialisée à défaut de la construction elle-même, par une clôture pleine, des constructions annexes ou tout autre élément de construction.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifie.
- Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

UX 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

UX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres.

UX 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.
- Dans le cas de bâtiments industriels, l'aspect de la construction sera examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.
- Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite

de zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative.

- La hauteur ou la nature des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

UX 12 STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des espaces libres
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences choisies seront diversifiées, adaptées au contexte local et non allergènes. On privilégiera des essences économes en eau. En tout état de cause, la plantation de haies plurispécifiques est privilégiée. Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa ...) et conifères sont proscrits.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier : que son état sanitaire ne permet pas sa conservation, que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou qu'il s'agit d'une essence allergène.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU est réservée pour l'urbanisation future à destination principale d'habitation de la commune.

Des opérations peuvent y être admises à condition de s'inscrire dans un aménagement cohérent de la zone et sous réserve de la réalisation d'équipements nécessaires par et à la charge du demandeur.

Pour chaque opération s'inscrivant en zone 1AU, il est nécessaire de se référer au document « 2b Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent dans cette zone, se reporter à l'annexe 2 du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

1AU 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

	1AU		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entreprôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus de destination et sous destination interdites dans le tableau précédent, sont également interdits les aménagements suivants :

- La création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- La création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- L'aménagement d'un golf,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois,
- Les installations classées dont les carrières.

1AU 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes (en orange dans le tableau précédent) sont admises si elles respectent des conditions particulières :

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- Toute opération doit justifier, par un « schéma d'organisation », de sa compatibilité avec un aménagement cohérent du nouveau quartier, et de sa bonne intégration à l'agglomération et à l'environnement.
- Le projet doit être compatible avec les capacités et les choix de développement de la collectivité responsable du fonctionnement des équipements ainsi qu'avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation défini dans le présent PLU (document 2b).
- Sont également admis
 - Les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'assainissement et à la gestion des eaux de ruissellement.

Dans les secteurs impactés par les périmètres de risque identifiés dans le PPR, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être conformes également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité.

Les éléments de « petit patrimoine » repérés doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité.

1AU 4 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Les accès sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des 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, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie, et de déneigement.

2) Voirie

Le tracé des espaces de circulation automobile doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

- Toute voie nouvelle de desserte automobile doit être adaptée au besoin du projet.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les normes peuvent être adaptées au cas d'espèce par l'autorité qui instruit la demande, lorsque la topographie des lieux, la qualité d'ensemble du projet ou l'environnement bâti, le justifie.

1AU 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et dans le cadre des réglementations en vigueur au moment du projet.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public collecteur d'assainissement d'eaux usées doté d'une station d'épuration conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.
- Pour toute construction, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.
- Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues... Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet à débit limité de 5l/s par hectare et pour un événement trentennal.
- Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est formellement interdit.

4) Electricité – téléphone – communications numériques

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble (plus de 3 logements).

5) Eclairage des voies

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

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

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à l'alignement existant, ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.
- Ce retrait est au minimum de 4 mètres.
- Des implantations différentes peuvent être admises, sous réserve des marges de reculement éventuelles, dans les cas suivants :
 - Quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site.
 - Pour l'implantation d'annexes desservant l'habitation, quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
 - Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient.

1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s’implanter en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d’altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise en limite dans les cas suivants :
 - Quand la hauteur des constructions n’excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
 - Quand les constructions s’appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - Quand les constructions de volume et d’aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - Quand une opération d’ensemble justifie d’une recherche architecturale particulièrement adaptée au site. Dans ce cas, les règles du présent article restent cependant applicables aux limites séparatives externes de l’opération.
 - La reconstruction après sinistre peut être admise sur l’emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n’entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
 - Quand les impératifs techniques de l’exploitation ferroviaire le justifient.

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

Non règlementé.

1AU 9 EMPRISE AU SOL

L’emprise au sol est limitée à travers les règles déclinées dans les autres articles du PLU, les distances par rapports aux limites, la création d’espaces verts, l’imperméabilisation des sols à limiter...

1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu’au sommet du bâtiment, à l’exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- La hauteur maximale des constructions est de :

Types de constructions	1AU
Habitations	R + 3
Autres constructions	10 m

- Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages d'intérêt général liés à la mise en place d'infrastructures.

1AU 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

1) Cette concordance est appréciée par l'autorité qui instruit la demande selon les critères suivants :

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain la perturber au minimum.

Les 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 bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

Les clôtures

Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite de zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

- Sur limite d'emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit : d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximale surmonté d'un dispositif ajouré, soit constituées de haies variées ou d'un grillage. En tout état de cause, les murs pleins de plus de 1 mètre sont interdits.

- Sur les limites séparatives : La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, 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 ou en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

2) Toutefois :

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par son importance ou sa modernité, à modifier fortement le site préexistant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié, selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment.

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.

- Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

1AU 12 STATIONNEMENT

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

De plus pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places par logement

Pour les opérations d'ensemble :

- une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- 1 place de stationnement pour les visiteurs par tranche de 4 logements

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Modalités d'application :

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des espaces libres
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences choisies seront diversifiées, adaptées au contexte local et non allergènes. On privilégiera des essences économes en eau. En tout état de cause, la plantation de haies plurispécifiques est privilégiée. Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa ...) et conifères sont proscrits.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier : que son état sanitaire ne permet pas sa conservation, que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou qu'il s'agit d'une essence allergène.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Enfin, dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure d'évolution du document d'urbanisme.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent dans cette zone, se reporter à l'annexe 2 du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

2AU 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

La zone 2AU n'est pas ouverte à l'urbanisation, toutes les constructions et installations sont donc interdites.

2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Néant.

2AU 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Néant.

2AU 4 ACCES ET VOIRIE

Néant.

2AU 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

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

Néant.

2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Néant.

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

Néant.

2AU 9 EMPRISE AU SOL

Néant.

2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant.

2AU 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Néant.

2AU 12 STATIONNEMENT

Néant.

2AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Néant.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Caractère de la zone :

La zone A correspond aux espaces naturels de la commune qui sont à protéger de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs inclus dans les périmètres du Plan de Prévention des Risques annexé au PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I.

Des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent dans cette zone, se reporter à l'annexe 2 du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

A 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

	A		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus de destination et sous destination interdites dans le tableau précédent, sont également interdits les aménagements suivants :

- La création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Les modules photovoltaïques au sol

- La création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- L'aménagement d'un golf,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois,

A 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si l'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises est réduit au minimum et demeure compatible avec le maintien de la qualité naturelle et paysagère du milieu :

Les constructions à usage :

- De logement lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 100 m autour des bâtiments existants ou autorisés dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 m². Ce rayon de 100 m est porté à 150 m en cas d'impossibilités techniques liées aux contraintes particulières du site notamment la topographie.
- Les extensions des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :
 - Surface complémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²
 - Hauteur maximale des extensions : inférieur ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées.
- Les annexes des bâtiments d'habitation (liées ou non à une activité agricole) sous les réserves cumulatives suivantes :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30m
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
 - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.
- Les activités de service avec clientèle.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime .

Sont également admises dans la mesure où elles constituent un support à l'exploitation agricole, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les locaux de transformation, de conditionnement et de vente des produits provenant de l'exploitation.

- Les activités complémentaires à une exploitation agricole existante, par l'aménagement de bâtiments traditionnels et de caractères existants.

Dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments et ne pas impacter leur visibilité.

Les éléments de « petit patrimoine » repérés doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale précise ces descriptions.

Dans les secteurs impactés par les périmètres de risque identifiés dans le PPR, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être conformes également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

A 4 ACCES ET VOIRIE

Les accès sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès.

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

Le tracé des espaces de circulation automobile doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

A 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.
- Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et dans le cadre des réglementations en vigueur au moment du projet.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale, si elle est autorisée doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.
- Pour toute construction, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.
- Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues... Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet à débit limité de 5l/s par hectare et pour un événement trentennal.
- Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est formellement interdit.

4) Electricité – téléphone et communications numériques

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

SECTION 3 – CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES

Sous-section 3a – Volumétrie et implantations des constructions

A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe de la chaussée.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
 - Quand la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
 - Quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - Quand des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - Quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site. Dans ce cas, les règles du présent article restent cependant applicables aux limites séparatives externes de l'opération.
 - La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
 - Quand les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire le justifient.

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

Non réglementé.

A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Sous-section 3b – Qualité architecturale, environnementale et paysagère

A11 CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, PERFORMANCES ÉNÉRGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALE DES CONSTRUCTIONS ET RESPECT DE SCONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine

Implantation et volume

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

- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain la perturber au minimum.

Les 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 bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

Les clôtures

Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite de zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative.

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

- Sur limite d'emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit : d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximale surmonté d'un dispositif ajouré, soit constituées de haies variées ou d'un grillage. En tout état de cause, les murs pleins de plus de 1 mètre sont interdits.

- Sur les limites séparatives : La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, 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 ou en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

Nota - Pour favoriser le déplacement de la petite faune et la biodiversité, il est recommandé :

- la réalisation de clôtures sans murs bahut
- les haies vives et diversifiées, doublées ou non d'une clôture ;
- l'utilisation d'un grillage à maille large (15x15cm) ou lices en bois ou grille comprenant un espacement entre sol et clôture, à défaut de prévoir des ouvertures au niveau du sol de 15 cm x 15 cm minimum, idéalement 20 cm x 20 cm, tous les 10 mètres au moins, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.

Toutefois :

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par son importance ou sa modernité, à modifier fortement le site préexistant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié, selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment.

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.

- Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

A 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées, susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des espaces libres
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences choisies seront diversifiées, adaptées au contexte local et non allergènes. On privilégiera des essences économes en eau. En tout état de cause, la plantation de haies plurispécifiques est privilégiée. Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa ...) et conifères sont proscrits.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier : que son état sanitaire ne permet pas sa conservation, que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou qu'il s'agit d'une essence allergène.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

Dans l'ensemble de la zone :

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces à protéger soit en fonction de la qualité des paysages et des milieux naturels, soit en fonction des contraintes liées aux risques naturels, (éboulements, affaissements et glissement de terrain).

Elle comprend :

- un secteur NL, destiné à l'accueil d'une Unité Touristique Nouvelle lieu-dit « La Roche ».

Nota : Tout projet sur ce secteur fera l'objet d'un avis systématique du syndicat mixte BUCOPA de manière à apporter des garanties quant à leur compatibilité avec les principes d'implantation définis dans le SCOT et leur bonne intégration paysagère.

- un secteur Npi, inclus dans le périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable de Pont Rion. Dans ce secteur, il est nécessaire de se référer aux prescriptions édictées dans l'arrêté préfectoral du 13 Mars 2006 annexé au PLU.
- un secteur Npr, inclus dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable de Pont Rion annexé au PLU.

Des dispositions générales s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune, se reporter au TITRE I page 2.

Des Servitudes d'Utilité Publique s'appliquent dans cette zone, se reporter à l'annexe 2 du PLU.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION ET OCCUPATION DU SOL

N 1 PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

	N		
	INTERDIT	AUTORISÉS	ADMIS SOUS CONDITIONS
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			
Habitation			
Logement			
Hébergement			
Commerce - activités de service			
Artisanat - Commerce de détail			
Restauration			
Commerce de gros			
Activité de service avec clientèle			
Hébergement hôtelier et touristique			
Cinéma			
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées			
Établissement de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacle			
Équipements sportifs			
Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			

N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En plus de destination et sous destination interdites dans le tableau précédent, sont également interdits les aménagements suivants :

- La création ou agrandissement d'un terrain de camping,
- Les modules photovoltaïques au sol,
- La création ou agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs ou d'un village vacances classé en hébergement léger,
- L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports et loisirs motorisés,
- L'aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports,
- L'aménagement d'un golf,
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- Le stationnement des caravanes d'une durée de plus de 3 mois,

Dans le secteur NI, sont interdites toutes les constructions qui ne sont pas liées à l'activité touristique et loisir de l'UTN de la Roche, sous réserves de l'article 3.

N 3 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Sont notamment admises sous condition :

- Les extensions des bâtiments d'habitation sous les réserves cumulées suivantes :
 - Surface complémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²
 - Hauteur maximale des extensions : inférieur ou égale à la hauteur de la construction principale à laquelle elles sont accolées.
- Les annexes des bâtiments d'habitation sous les réserves cumulées suivantes :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30m
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
 - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques à condition de ne pas nuire à la qualité écologique et paysagère de la zone.

En plus dans le secteur NI :

Nota : Tout projet sur ce secteur fera l'objet d'un avis systématique du syndicat mixte BUCOPA de manière à apporter des garanties quant à leur compatibilité avec les principes d'implantation définis dans le SCOT et leur bonne intégration paysagère.

Sont notamment admises sous condition (SCOT BUCOPA), les constructions légères destinées à :

Pour l'accueil de visiteurs :

- entre 10 et 15 gîtes de type « habitation légère de loisirs » bénéficiant chacun d'un terrain privatif,
- un espace de vente léger, à destination du public résident et de passage, des spécialités agricoles et fermières déjà produites sur le domaine (fromages de chèvre, miel, etc.) ou dans le canton de Saint-Rambert-en-Bugey,

Pour le loisir l'aménagement d'installations sportives et de loisirs légères telles que :

- un parcours d'accrobranche, un étang pour la pêche no kill,
- des cabanes dans les arbres,...

Dans le secteur impacté par les périmètres de protection du captage de Pont Rion :

Les constructions admises dans la zone les installations et travaux divers doivent être compatibles également avec la protection du captage communal d'eau potable. (cf- Arrêté préfectoral du 13 Mars 2006 annexé au dossier de PLU)

Dans les secteurs impactés par les périmètres de risque identifiés dans le PPR, les constructions admises dans la zone, les installations et travaux divers doivent être conformes également avec les prescriptions du règlement du PPR annexé au dossier de PLU.

Les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.

Les éléments de « petit patrimoine » repérés doivent être préservés et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité urbaine, patrimoniale et architecturale de ces éléments bâtis et surtout ne pas impacter leur visibilité. Une Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoniale précise ces prescriptions.

N 4 ACCES ET VOIRIE

Les accès sont conçus en tenant compte de la topographie et de la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération, en cherchant d'une part à réduire leur impact sur la fluidité de la circulation des voies de desserte, d'autre part la mutualisation des accès.

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

Le tracé des espaces de circulation automobile doit être conçu pour réduire leur linéaire et leur emprise et pour s'insérer de façon discrète dans le paysage et la topographie du terrain.

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.

N 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma directeur d'assainissement.
- Toutefois, l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et dans le cadre des réglementations en vigueur au moment du projet.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale, si elle est autorisée doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Dans les secteurs Npr et Npi :

- Le raccordement au réseau public doit obligatoirement être étanche et les assainissements non collectifs doivent obligatoirement être mis hors service une fois le raccordement effectué.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.
- Pour toute construction, la gestion à la parcelle des eaux pluviales est à privilégier par infiltration ou par récupération dans un objectif de réutilisation. Le rejet au réseau pluvial ne sera autorisé qu'après démonstration de l'impossibilité d'infiltrer.
- Les surplus devront être retenus sur la parcelle par le biais de dispositifs prévus à cet effet, de type cuve de rétention, noues... Le stockage nécessaire à la rétention des eaux sera dimensionné pour un rejet à débit limité de 5l/s par hectare et pour un évènement trentennal.
- Enfin, les eaux pluviales qui ne pourront être absorbées à la parcelle devront être évacuées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Les aménagements réalisés devront garantir l'écoulement des seules eaux pluviales dans le réseau public. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'assainissement est formellement interdit.

4) Electricité – téléphone – communications numériques

- Les réseaux doivent être établis de préférence en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'axe de la chaussée.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
 - Quand la hauteur des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
 - Quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - Quand des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - Quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site. Dans ce cas, les règles du présent article restent cependant applicables aux limites séparatives externes de l'opération.
 - La reconstruction après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
 - Quand les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire le justifient.

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

Non réglementé.

N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

N 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine

Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain la perturber au minimum.

Les 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 bâti, en particulier en ce qui concerne les teintes.
- Les travaux d'isolation par l'extérieur sur le bâti existant privilégient des matériaux renouvelables. Ils respectent les qualités et caractéristiques architecturales de la construction, tout en recherchant une cohérence et une exigence qualitative, tant dans la nature que dans l'aspect et la mise en œuvre des matériaux employés. Une attention particulière doit être portée aux raccordements aux constructions contiguës.

Les clôtures

Un soin particulier devra être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite de zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

- Sur limite d'emprise publique :

La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres. Elles seront constituées soit : d'un muret bas de 1 mètre de hauteur maximale surmonté d'un dispositif ajouré, soit constituées de haies variées ou d'un grillage. En tout état de cause, les murs pleins de plus de 1 mètre sont interdits.

- Sur les limites séparatives : La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 2 mètres.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée, ou imposée par l'autorité qui instruit la demande, 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 ou en fonction de la nécessité de préserver des continuités écologiques (passage libre sous clôture pour la faune ou pour l'écoulement des eaux, obligation de végétalisation, etc.)

Toutefois :

- Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par son importance ou sa modernité, à modifier fortement le site préexistant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié, selon des critères plus généraux que ceux détaillés précédemment.

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.

- Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique, de la recherche d'une bonne gestion environnementale ou permettant d'atteindre de bonnes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques.

Toutefois, on pourra aussi refuser des projets qui ne présenteraient pas les garanties d'une bonne intégration au site.

N 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées, susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du passé et de l'esprit de lieu.

La conception des projets privilégiera une composition paysagère qui maintienne et/ou renforce la trame verte, notamment par la recherche de continuités végétales.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Toute opération devra faire l'objet d'aménagement visant à limiter l'imperméabilisation des espaces libres
- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés. Les essences choisies seront diversifiées, adaptées au contexte local et non allergènes. On privilégiera des essences économes en eau. En tout état de cause, la plantation de haies plurispécifiques est privilégiée. Les espèces invasives (ex : érable negundo, renoué du japon, arbre aux papillons ou laurier d'Espagne, herbe de la pampa ...) et conifères sont proscrits.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées. Tout arbre de haute tige mature devra être conservé sauf à justifier : que son état sanitaire ne permet pas sa conservation, que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ou qu'il s'agit d'une essence allergène.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.

De plus, les éléments ponctuels repérés au titre de l'article L151-23° du code de l'urbanisme doivent être préservés dans leur intégrité et éventuellement mis en valeur par le biais d'aménagement. De plus, les occupations et utilisations du sol admises, à proximité de ces sites, ne devront pas porter préjudice à la qualité écologique de ces éléments.