



Plan Local d'Urbanisme

Villette-sur-Ain



Vu pour rester annexé à la délibération
du 20 mars 2017
Le maire,



5. Règlement



Contenu

Dispositions générales.....	4
Dispositions applicables aux zones urbaines	11
Dispositions applicables aux zones à urbaniser	30
Dispositions applicables aux zones agricoles	38
Dispositions applicables aux zones naturelles	45

Dispositions générales

Article 1. Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la commune de Villette-sur-Ain.

Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

1 – En application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme à l'exception toutefois des articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme, rappelés ci-dessous :

Article R.111-2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-20 : "Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'il ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. "

Article R.111-21 : "La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction."

Article R.111-22 : "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures."

Article R.111-23 : " Pour l'application de l'article L. 111-16, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils."

Article R.111-24 : "La délibération par laquelle, en application du 2° de l'article L. 111-17, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent délimite un périmètre dans lequel les dispositions de l'article L. 111-16 ne s'appliquent pas fait l'objet des procédures d'association du public et de publicité prévues aux articles L. 153-47 et R. 153-20.

L'avis de l'architecte des Bâtiments de France mentionné au 2° de l'article L. 111-17 est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de

deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent matière de plan local d'urbanisme."

Article R.111-25 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux."

Article R.111-26 : "Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."

Article R.111-27 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."

2 – En matière d'archéologie, les textes en vigueur sont le code du patrimoine et notamment son livre V et le service de référence est le Service Régional de l'Archéologie. Les zones de saisine automatique ont été définies par arrêté du Préfet de Région du 01 Avril 2004. Les autorisations d'occuper le sol à l'intérieur des quatre zones définies par cet arrêté joint en annexe n°6-5, doivent être transmises aux services de la Préfecture de Région (Direction des Affaires Culturelles – Service Régional de l'Archéologie – 6, quai St Vincent – 69283 Lyon cedex01).

3 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe n°6-1 du présent document de Plan Local d'Urbanisme.

4 – Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

5 – Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes à l'arrêté interministériel du 6 mai 1993 fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif.

8 – Article L111.3 du Code Rural qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Article 3 - Division du territoire en zones

Le plan local d'urbanisme délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines couvrent le territoire déjà construit ainsi que les terrains équipés. Ces zones comportent différents secteurs pour lesquels les dispositions particulières à la zone intéressée sont énoncées.

Zone UA : Il s'agit d'une zone de densité urbaine relativement dense caractérisée par un tissu à caractère ancien. Il s'agit également d'une zone mixte qui accueille à la fois de l'habitat, des équipements et des activités. L'objectif est de conserver, de mettre en valeur voire de renforcer la physionomie et l'identité du noyau ancien de Villette-sur-Ain.

Zone UB : Principalement affectée à l'habitation, cette zone accueille également des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. La densité et la morphologie diffère du centre ancien avec le développement du pavillonnaire. La zone accueille également des activités diverses constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Zone UL : La zone UL correspond aux secteurs dont l'urbanisation est dédiée aux loisirs.

LES ZONES À URBANISER

Ces zones concernent des terrains non ou insuffisamment équipés de la commune, bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés.

La vocation de cette zone est de permettre à moyen terme le développement urbain de la commune en accueillant principalement des logements.

Zones 1AUh

Principalement affectées à l'habitation, l'ouverture à urbanisation est subordonnée à l'adaptation des réseaux publics, à l'élaboration d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Zone 1AUe

Cette zone, en entrée Est du bourg, sera dédiée à l'accueil d'activités économiques et/ou d'équipements incompatibles avec un usage résidentiel.

LES ZONES AGRICOLES

Zone A : La zone agricole dite « zone A » correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Seuls les bâtiments d'exploitation et les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés, sous réserve de respecter l'environnement (milieu naturel et ensemble paysager).

Elle comprend un secteur Ap, protégé pour des motifs de sensibilité paysagère ou agronomique.

LES ZONES NATURELLES

Zone N : La zone naturelle et forestière dite « zone N » correspond à des secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

Elle comprend également des secteurs :

- NL qui correspond aux terrains, équipés ou non, dédiés aux activités sportives et de loisirs
- Ng, des constructions dédiées à l'activité de loisirs, à l'hébergement touristique

Article 4 – Les prescriptions du PLU

4.1. Les espaces boisés classés à conserver et protéger (EBC)



Les espaces boisés classés (EBC) à conserver et à protéger figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont identifiés sur le plan de zonage par un quadrillage rempli de ronds verts.

A l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage rempli de ronds, les dispositions des articles L.113-1 à L.113-6 et R.113-1 à R.113-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant et en particulier de remplacer les arbres qui viendraient à disparaître. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont dispensés de déclaration préalable au Maire dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux et des bois morts ;
- lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L.111-1 et suivants du Code Forestier ;
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L.122-1 à L.222-4 et à l'article L.223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (voir arrêté du 9 mars 2006).

4.2. Les éléments du patrimoine bâti d'intérêt local répertoriés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Les éléments de patrimoine repérés au document graphique, au titre de l'article L.151-19, sont des constructions qu'il convient de préserver dans toutes leurs caractéristiques.

Ils sont repérés sur le zonage par le symbole suivant :



En application du Code de l'Urbanisme, la démolition totale ou partielle d'un élément ou d'un ensemble de patrimoine bâti repéré et protégé au titre de l'article L.151-19 doit faire l'objet d'une autorisation préalable et d'un permis de démolir.

Ces éléments sont à entretenir pour maintenir voire restituer les dispositions d'origine faisant leur valeur patrimoniale.

Le règlement du PLU, notamment les articles 4 (volumétrie et implantation des constructions) et 5 (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère), précise les dispositions contribuant à la valorisation du bâtiment repéré. Une annexe au PLU peut également servir pour orienter les pétitionnaires.

4.3. Les éléments du paysage répertoriés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.151-23 doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :



Les espaces ou les éléments repérés aux documents graphiques, au titre de l'article L.151-23, par une trame particulière, sont des espaces paysagers qu'il est souhaitable de conserver (haies). Les dispositions les concernant figurent dans le corps du règlement.

4.3. Les cheminements existants à préserver répertoriés au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme

Ils sont repérés sur le zonage par la trame suivante :



Les voies et cheminements piétons identifiés au plan de zonage sont à préserver dans leur caractéristiques à la date d'approbation du PLU.

Article 5 - Adaptations mineures – immeubles bâtis existants – équipements techniques – reconstruction après sinistre

1. « Les règles et servitudes définies par un plan local de l'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes » (article L. 151-1 du code de l'urbanisme).
2. Les équipements techniques (transformateurs électriques, abri bus, etc....) pourront être implantés à des reculs différents de ceux prévus aux articles 6 et 7 des règlements des zones, pour répondre au mieux aux besoins des services publics.
3. La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée

Article 6 - Rappels

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation ou déclaration préalables prévues selon les articles R.421-1 à R.421-29 du code de l'urbanisme.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

L'implantation de clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable conformément au Code de l'urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme, notamment les affouillements et exhaussement de sol.

Les défrichements de superficie supérieure à 2 ha sont soumis à autorisation au regard de l'arrêté préfectoral du 80 août 2016.

Article 7 – La commune face aux risques

Les dispositions du PPRI s'imposant au règlement du PLU, lorsque la zone est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) de l'Ain, le règlement renvoie le pétitionnaire à consulter le règlement du PPRI joint en annexe du PLU, au sein des servitudes d'utilité publique.

Dispositions applicables aux zones urbaines

Zones UA, UB, UL

ZONE UA

La zone UA a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités compatibles avec un environnement résidentiel.

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation traditionnel relativement dense où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu.

L'objectif de la zone UA est de conserver, voire de renforcer, la physionomie et l'identité du bourg.

La zone UA est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

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

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage industriel, artisanales et les entrepôts
- Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA2
- Les constructions à usage agricoles
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées à usage d'habitation
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Sont notamment admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec l'affectation dominante d'habitat sous réserves des conditions prévues au paragraphe 2 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UA1
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés sans qu'il soit fait application des règles de la zone
 - 2) Toutefois, les occupations et autorisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les constructions à usage d'activités de commerces, les installations et travaux divers, 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, ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
 - que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
 - Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux ouvrages admis dans la zone seront limités au maximum. Un plan côté montrant l'adaptation au sol de la construction, y compris son environnement, sera exigé avant toute demande de permis de construire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf servitude de passage (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 les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique

2) Voirie

- Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur d'emprise, avec une chaussée de 5 mètres.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- Les voies nouvelles devront être étudiées de manière à entraîner le moins de déblais et le moins de remblais possibles
- Les voies nouvelles se terminant en impasses et dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans

empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés avec un retrait minimum de 4 mètres.

- Les rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies devront être aménagées dans les 5 derniers mètres avant le raccordement à la voie
- La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.
- Les voies et cheminements piétons identifiés au plan de zonage sont à préserver

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'implantation et la mise en œuvre des réseaux divers devront être réalisées en prenant compte des risques de glissement de terrain et d'inondation

1) Alimentation en eau :

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

- Les eaux pluviales générées par les constructions ou les extensions et les aménagements extérieurs, devront être autant que possible gérées à la parcelle avant rejet dans le réseau.

4) Réseaux secs : électricité, téléphone, etc.

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivants les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.
- Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent privilégier une réalisation en souterrain et en, particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.
- Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti.

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement

- Les constructions doivent s'implanter à l'alignement.
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rue, virage accentué, croisement de voies, pente, etc.), pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent des principes généraux pour l'implantation des constructions et/ou annexes par rapport aux voies et emprises publiques.

2) Cas particuliers

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes dont la surface est inférieure à 20 m² et aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions d'habitation sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

- Néant

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- **La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à son sommet**
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 niveau sur Rez-de-Chaussée
- Un seul niveau supplémentaire peut-être aménagé dans les combles
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.
- La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 m.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aspect d'ensemble et d'architecture des constructions, installation et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes : Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

Figure en annexe du PLU des prescriptions indicatives pour la préservation architecturale du centre bourg qui doivent permettre d'orienter les pétitionnaires dans le choix de leur matériaux et formes et ce de manière à préserver l'identité architecturale et urbaine du centre de Villette sur Ain.

1) Implantation et volume

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

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les extensions et aménagements devront être le complément naturel du bâtiment existant. Ils seront réalisés avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux
- Les couvertures doivent être de teinte brune et rouge
- Les panneaux solaires, serres ou autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou en cas de toitures végétalisées

3) Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites
- Les clôtures occultantes sont interdites.
- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres (muret et clôture).

- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,40 cm.

Sur une distance à déterminer en fonction des lieux, la hauteur des murs pleins sera toutefois limitée à 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. Ils pourront éventuellement être surmontés par un grillage.

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

Les constructions repérables à l'annexe du présent règlement et aux documents graphiques comme « élément du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

- Ces éléments sont à entretenir pour maintenir voire restituer les dispositions d'origine faisant leur valeur patrimoniale.

ARTICLE 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.
- Les garages, ensemble de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UA3.
- A titre informatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 12,5 m².
- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 1 place par tranche de 60 m² avec un minimum de 2 places par logement.
- Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat ou de bureaux devront prévoir des aménagements dédiés au stationnement des cycles.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

- Les plantations existantes et composées d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.
- Les cours et terrasses devront être traitées avec des matériaux permettant l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UA15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Néant

ARTICLE UA16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Néant

ZONE UB

La zone UB a une fonction principale d'habitat.

Principalement affectée à l'habitation, cette zone correspond à un type d'urbanisation de faible densité urbaine avec le développement du pavillonnaire.

L'objectif de la zone UB est de conserver le caractère de la zone et de renouer avec une physionomie plus villageoise.

Une partie de la zone UB est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

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

ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites

- Les constructions à usage industriel et les entrepôts commerciaux
- Les installations classées sauf celles prévues à l'article UB2
- Les constructions à usage agricoles sauf celles prévues à l'article UB2
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées à usage d'habitation
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.

ARTICLE UB2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Sont notamment admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec l'affectation dominante d'habitat sous réserves des conditions prévues au paragraphe 2 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article UB1
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés sans qu'il soit fait application des règles de la zone
- 2) Toutefois, les occupations et autorisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - Les constructions à usage d'activités de commerces, les installations et travaux divers, 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, ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale
 - Les constructions à usage agricole lorsqu'elles sont liées à une exploitation existante et sous réserve de répondre aux exigences du Règlement Sanitaire Départemental ou du Code de l'Environnement (ICPE)
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens

- que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux ouvrages admis dans la zone seront limités au maximum. Un plan côté montrant l'adaptation au sol de la construction, y compris son environnement, sera exigé avant toute demande de permis de construire

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf servitude de passage (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 les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique

2) Voirie

- Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur d'emprise, avec une chaussée de 5 mètres.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- Les voies nouvelles devront être étudiées de manière à entraîner le moins de déblais et le moins de remblais possibles
- Les voies nouvelles se terminant en impasses et dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés avec un retrait minimum de 4 mètres.
- Les rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies devront être aménagées dans les 5 derniers mètres avant le raccordement à la voie
- La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.
- Les voies et cheminements piétons identifiés au plan de zonage sont à préserver

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'implantation et la mise en œuvre des réseaux divers devront être réalisées en prenant compte des risques de glissement de terrain et d'inondation

1) Alimentation en eau :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages artisanaux à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées. En outre, dans les quartiers qui ne sont pas encore desservis par l'assainissement collectif, les constructions à venir devront être assainies temporairement de manière autonome, dans l'attente de la mise en place du réseau
- L'évacuation des eaux usées, d'origine industrielle et artisanale, dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales générées par les constructions ou les extensions et les aménagements extérieurs, devront être autant que possible gérées à la parcelle.

4) Réseaux secs : électricité, téléphone, etc.

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivants les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.
- Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent privilégier une réalisation en souterrain et en, particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.
- Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement

Le bâti principal doit s'implanter :

- avec un recul minimum de 5 mètres

2) Cas particuliers

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 mètres des limites séparatives.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes dont la surface est inférieure à 20 m² et aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance entre deux constructions d'habitation sur une même propriété ne pourra être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

- L'emprise au sol des annexes des habitations existantes ne doit pas excéder une surface de 30 m².

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à son sommet
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 niveau sur Rez-de-Chaussée
- Un seul niveau supplémentaire peut-être aménagé dans les combles
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.
- La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 m.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et d'architecture des constructions, installation et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

1) Implantation et volume

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

2) 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
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade

- Les extensions et aménagements devront être le complément naturel du bâtiment existant. Ils seront réalisés avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux
- Les couvertures doivent être de teinte brune et rouge
- Les panneaux solaires, serres ou autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou en cas de toitures végétalisées

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

4) Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites
- Les clôtures occultantes sont interdites.
- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres (muret et clôture).
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,40 m.

Sur une distance à déterminer en fonction des lieux, la hauteur des murs pleins sera toutefois limitée à 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. Ils pourront éventuellement être surmontés par un grillage.

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

Les constructions repérables à l'annexe du présent règlement et aux documents graphiques comme « élément du paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier » au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :

- Ces éléments sont à entretenir pour maintenir voire restituer les dispositions d'origine faisant leur valeur patrimoniale.

ARTICLE UB12 – 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.
- Les garages, ensemble de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article UB3.
- A titre informatif, la superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 12,5 m².
- Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 1 place par tranche de 60 m² avec un minimum de 2 places par logement.
- Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat ou de bureaux devront prévoir des aménagements dédiés au stationnement des cycles.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
- Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics.

ARTICLE UB13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes et composées d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent
- Les terrains de surface supérieure à 300 m² doivent comporter et/ou conserver a minima 50 % d'espaces perméables, traités sous forme végétale avec des plantations d'arbres ou d'arbustes, sauf impossibilité technique ou risque de pollution.

Les haies à protéger identifiées en application de l'article L. 151-23° du Code de l'Urbanisme et repérables aux documents graphiques, sont soumis aux dispositions suivantes :

- En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

- Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UB15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Néant

ARTICLE UB16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Néant

ZONE UL

Il s'agit d'une zone dédiée aux loisirs. Il s'agit d'une zone bâtie dans laquelle les projets d'aménagement doivent tenir compte d'un environnement urbain, agricole et naturel.

La zone UL est concernée par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

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

ARTICLE UL1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes les constructions non prévues à l'article UL 2

ARTICLE UL2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme*
- *Les démolitions visées à l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir*

2) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension mesurée des bâtiments
- La reconstruction après sinistre
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures

- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les parcs de stationnement, les affouillements et exhaussement de sols qu'elles nécessitent
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les équipements publics et collectifs

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL3 – ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf servitude de passage (l'article 682 du Code Civil)
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- Les voies et cheminements piétons identifiés au plan de zonage sont à préserver

ARTICLE UL4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'implantation et la mise en œuvre des réseaux divers devront être réalisées en prenant compte des risques de glissement de terrain et d'inondation

1) Alimentation en eau :

- Toute construction destinée à accueillir du public 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 doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales
- Les eaux pluviales générées par les constructions ou les extensions et les aménagements extérieurs, devront être autant que possible gérées à la parcelle.

4) Réseaux secs : électricité, téléphone, etc.

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivants les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.
- Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent privilégier une réalisation en souterrain et en, particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.
- Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE UL5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant

ARTICLE UL6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions pourront s'implanter à l'alignement ou en retrait.

ARTICLE UL7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions pourront s'implanter en limites ou en retrait des limites séparatives.

ARTICLE UL8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Néant

ARTICLE UL9 – EMPRISE AU SOL

- Néant

ARTICLE UL10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Non règlementé.

ARTICLE UL11 – ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UL12 – 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.

ARTICLE UL13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes et composées d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UL15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Néant

ARTICLE UL16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Néant

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Zones 1AU

ZONE 1AU

Cette zone concerne des terrains non équipés de la commune, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble et bénéficiant d'une possibilité de desserte en réseaux en périphérie immédiate mais qui nécessitent d'être adaptés.

On distingue les secteurs 1AUh à vocation résidentielle et le secteur 1AUe à vocation économique.

Ces zones sont concernées par un Plan de Prévention des Risques Naturels.

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation.

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

ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites en zone 1AU :

- Les constructions à usage industriels, artisanale, de bureaux, de commerces et les entrepôts sauf celles prévues à l'article 1AU2
- Les installations classées sauf celles prévues à l'article 1AU2
- Les constructions à usage agricoles
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules

- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- La démolition ainsi que les travaux, aménagements et extensions visant à dénaturer l'aspect et l'architecture des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-19° du Code de l'Urbanisme, sauf si ces bâtiments représentent un risque quelconque en matière de sécurité.

En sus, dans le secteur 1AUe, sont interdites les constructions à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article 1AU2.

ARTICLE 1AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- 1) Sont notamment admis les modes d'occupation et d'utilisation du sol compatibles avec l'affectation dominante d'habitat sous réserves des conditions prévues au paragraphe 2 ci-après et des interdictions mentionnées à l'article 1AU1
 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés sans qu'il soit fait application des règles de la zone
- 2) Toutefois, les occupations et autorisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- Les constructions à usage d'activités de commerces, les installations et travaux divers, 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, ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale

- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à conditions :
 - qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
 - qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
 - que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
 - que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux ouvrages admis dans la zone seront limités au maximum. Un plan côté montrant l'adaptation au sol de la construction, y compris son environnement, sera exigé avant toute demande de permis de construire

Dans la zone 1AUe, sont autorisées :

- Les constructions à vocation artisanales, de bureaux, d'entrepôts et commerciales sous réserve d'une bonne insertion dans l'environnement et du respect des règles du PPRi en vigueur
- les constructions à usages d'habitation sous réserves d'être nécessaires au bon fonctionnement des activités autorisées dans la zone (gardiennage,...) et d'être intégrées au local professionnel

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf servitude de passage (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 les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique

2) Voirie

- Toute nouvelle voie ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 8 mètres de largeur d'emprise, avec une chaussée de 5 mètres.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- Les voies nouvelles devront être étudiées de manière à entraîner le moins de déblais et le moins de remblais possibles
- Les voies nouvelles se terminant en impasses et dont la longueur est supérieure à 30 mètres doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés avec un retrait minimum de 4 mètres.

- Les rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies devront être aménagées dans les 5 derniers mètres avant le raccordement à la voie
- La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.
- Les voies et cheminements piétons identifiés au plan de zonage sont à préserver

ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'implantation et la mise en œuvre des réseaux divers devront être réalisées en prenant compte des risques de glissement de terrain et d'inondation

1) Alimentation en eau :

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

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales

- Les eaux pluviales générées par les constructions ou les extensions et les aménagements extérieurs, devront être autant que possible gérées à la parcelle.

4) Réseaux secs : électricité, téléphone, etc.

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivants les modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Dans tous les cas, ces installations seront réalisées selon les tracés et les techniques ayant le moindre impact sur l'environnement et le paysage.
- Pour toute construction ou installation nouvelle sur une propriété privée, les branchements au réseau public de distribution d'électricité doivent privilégier une réalisation en souterrain et en, particulier dans les opérations d'ensemble, afin de poursuivre l'effort communal d'amélioration du cadre de vie réalisé sur l'enfouissement des réseaux.
- Dans le cas où les opérations de constructions nécessitent la mise en place d'un transformateur électrique, l'aménageur devra prévoir son intégration dans un bâtiment s'insérant parfaitement dans le tissu bâti

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant

ARTICLE 1AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1) Alignement

- Les constructions principales peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines sans que celui-ci ne soit supérieur à 4 mètres.

ARTICLE 1AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions principales peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux annexes dont la surface est inférieure à 20 m² et aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

ARTICLE 1AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Néant

ARTICLE 1AU9 – EMPRISE AU SOL

- Néant

ARTICLE 1AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à son sommet
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 niveau sur Rez-de-Chaussée
- Un seul niveau supplémentaire peut-être aménagé dans les combles
- Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
 - dans le cas d'adjonction à des bâtiments existants dans la limite de la hauteur existante.
- La hauteur des abris de jardins, mesurée à partir du sol existant au niveau du sol naturel jusqu'au sommet (toiture comprise) de la construction, ne doit pas excéder 2,5 m.

Dans la zone **1AUe**, la hauteur maximale du bâti ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage.

ARTICLE 1AU11 – ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et d'architecture des constructions, installation et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.

1) Implantation et volume

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

2) Eléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les extensions et aménagements devront être le complément naturel du bâtiment existant. Ils seront réalisés avec des matériaux et un choix de coloris faisant un ensemble cohérent et harmonieux
- Les couvertures doivent être de teinte brune et rouge
- Les panneaux solaires, serres ou autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées
- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 35 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou en cas de toitures végétalisées

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

4) Clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués sont interdites
- Les clôtures occultantes sont interdites.
- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres (muret et clôture).
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,40 m.

Sur une distance à déterminer en fonction des lieux, la hauteur des murs pleins sera toutefois limitée à 1 mètre à l'angle de deux voies ou dans une courbe prononcée lorsque la visibilité et la sécurité sont en jeu. Ils pourront éventuellement être surmontés par un grillage.

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

ARTICLE 1AU12 – 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.
- Les garages, ensemble de garages, places et parcs de stationnement doivent être implantés de telle manière que leurs accès soient conformes aux dispositions de l'article 1AU3.
- Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation 1 place pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 80 m², deux places au-delà.

Pour tout établissement privé ou public autre que les logements, ces espaces doivent être :

- Suffisants pour assurer le stationnement ou le garage des véhicules de livraison et de service de l'établissement, des visiteurs et de son personnel sur la parcelle.
Aménagés de telle sorte que les manœuvres éventuelles de chargement et de déchargement de véhicules puissent être effectuées hors des voies et des espaces publics

En zone 1AUe, il sera respecté les ratios suivants :

- pour les constructions à usage de bureau :
1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface de plancher
- pour les locaux à usage artisanal :
1 place de stationnement par tranche de 70 m² de surface de plancher
- pour les entrepôts :
1 place de stationnement par tranche de 200 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par construction.
- pour les constructions à usage de commerce :
1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher.

- Les opérations d'ensemble à vocation d'habitat ou de bureaux devront prévoir des aménagements dédiés au stationnement des cycles.

ARTICLE 1AU13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- Les plantations existantes et composées d'essences locales doivent être maintenues ou remplacées en nombre équivalent.
- Les terrains de surface supérieure à 300 m² doivent comporter et/ou conserver a minima 50 % d'espaces perméables, traités sous forme végétale avec des plantations d'arbres ou d'arbustes, sauf impossibilité technique ou risque de pollution.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU14 – COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

- Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 1AU15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Néant

ARTICLE 1AU16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Néant

Dispositions applicables aux zones agricoles

Zones A et Ap

ZONE A

Cette zone correspond aux secteurs de la zone naturelle, équipés ou non qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

Le zonage agricole comprend un secteur agricole strict, **Ap**, protégé pour un fort potentiel paysager et agronomique.

Ces zones sont concernées par des périmètres Natura 2000 dont la prise en compte doit être intégrée dans le cas de projets d'urbanisme. L'arrêté du 24 Juillet 2014 relatif aux projets soumis à étude d'incidence doit notamment être consulté pour toute instruction.

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

ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1) *Rappels*
 - *Les demandes de défrichements concernant les espaces boisés classés sont irrecevables*
 - *Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés*
 - *L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage*
- 2) Interdictions :
Sont interdites :
 - Les occupations et utilisations du sol non mentionnées sauf celles prévues à l'article A2
 - Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.
 - Toute construction est interdite en secteur Ap

ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) *Rappels*

- *L'édification des clôtures est soumise à autorisation*
- *Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral en vigueur*
- *Les démolitions visées à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir dans la zone A et ses secteurs*

2) Ne sont admises en zone A en dehors du secteur Ap que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 3 ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole au titre de l'article L311-1 du Code Rural.
- Les constructions et installations liées à l'activité forestière.
- Les extensions des bâtis agricoles
- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, limitées à une par exploitation quel que soit son statut juridique et situé à moins de 100 mètres des bâtiments sièges d'exploitation.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure notamment de desserte forestière
- L'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 50m² sans que la surface maximale après extension ne dépasse les 250m².

- Les annexes des habitations existantes sous réserve de ne pas excéder 20m² et de s'implanter à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation.
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- Les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation dont l'activité touristique rurale dans le bâti existant (chambre d'hôtes, gîtes,...)
- Les constructions nécessaires aux activités de transformation et de vente directe, à condition que ces activités demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoire à celui-ci.
- Le changement de destination à vocation habitat, artisanale ou touristique des bâtiments repérés au plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site et qu'il soit soumis à l'avis conforme de la CDPENAF conformément au Code de l'Urbanisme.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés sans qu'il soit fait application des règles de la zone dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone

3) Toutefois :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de celle-ci ou en cas d'impossibilité, à une distance maximale de 100 mètres de ce siège. L'appréciation de cette distance s'appréciera au cas par cas lors du dépôt du permis de construire.
- Il est rappelé que les constructions, installations et travaux situés à proximité du Pipeline Sud Européen doivent respecter les servitudes.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf servitude de passage (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 les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres

2) Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

- La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.
- Les voies et cheminements piétons identifiés au plan de zonage sont à préserver

ARTICLE A4 – 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) **Eaux usées**

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eau et matières usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement
- En cas d'absence du réseau, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, autorisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) **Eaux pluviales**

- L'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales seront privilégiés.

4) **Réseaux secs : électricité, téléphone, etc.**

- Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant

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

1) Alignement

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines
- Dans le cas de circonstances particulières (angle de rues, virage accentué, croisement de voies...) et pour des motifs de sécurité, il pourra être imposé un recul différent pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques pour les constructions et les extensions.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale

- Les constructions doivent être implantées 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 proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 5 mètres.
- Toutefois, les constructions à usage de dépendances peuvent être admises en limite séparative, si la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,5 mètres.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le cadre d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et implantés à moins de 5 m.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Néant

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur de toute construction est mesurée en tout point du bâtiment à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à son sommet (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).
- Les constructions à usage d'habitation ne pourront excéder R+1 niveau.
- La hauteur des annexes liées aux constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder 3,5 m à l'égout du toit.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 15 mètres au faîtage. Cette hauteur pourra être dépassée en cas d'impératifs fonctionnels et sur justifications techniques qui sera appréciée au cas par cas lors du dépôt du permis de construire.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- Une hauteur différente peut être admise :
 - En cas de reconstruction après sinistre
 - Pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et d'architecture des constructions, installation et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :
- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.
- Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

1) Implantation et volume

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

2) Eléments de surface

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

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent être de teinte brune et rouge. Toutefois, les bâtiments agricoles sont dispensés de cette obligation
- Les panneaux solaires, serres ou autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées
- Seule la toiture terrasse végétalisée est autorisée
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

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

3) Clôtures

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

ARTICLE A12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS –~~ESPACES BOISES CLASSES~~

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.
- Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.
- En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Néant

ARTICLE A16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Néant

Dispositions applicables aux zones naturelles

Zone N

ZONE N

La zone naturelle recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des paysages et des milieux naturels
- prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales
- prévoir des zones de loisirs en milieu naturel.

Elle comprend deux sous-secteurs :

- Ng, les constructions dédiées à l'hébergement touristique du golf
- NL, les terrains équipés ou non dédiés aux activités sportives et de loisirs

La zone est concernée par des périmètres de protection de captage d'eau potable.

Ces zones sont concernées par des périmètres Natura 2000 dont la prise en compte doit être intégrée dans le cas de projets d'urbanisme. L'arrêté du 24 Juillet 2014 relatif aux projets soumis à étude d'incidence doit notamment être consulté pour toute instruction.

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) **Rappels**

- *Les demandes de défrichements concernant les espaces boisés classés sont irrecevables*
- *Le stationnement des caravanes est interdit dans les espaces boisés classés*
- *L'implantation d'habitations légères de loisirs est interdite en dehors des terrains destinés à cet usage*

2) **Interdictions :**

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées sauf celles prévues à l'article N2
- Le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des zones humides telles que les mares, fossés, prairies humides, bois rivulaires et bois humides.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral en vigueur
- Les démolitions visées l'article R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir.

2) Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière
- L'aménagement des bâtiments dans le volume habitable existant
- Les travaux d'amélioration et de confortement des bâtiments d'habitation existants
- La reconstruction à l'identique après sinistre
- L'extension dans la limite de 30% de la surface de plancher initiale de la construction réalisée en une ou plusieurs fois, des habitations existantes d'une superficie avant extension d'au moins 50m² sans que la surface maximale après extension ne dépasse les 250m².
- Les annexes des habitations existantes sous réserve de ne pas excéder 20m² et de s'implanter à moins de 30 mètres du bâtiment d'implantation
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité forestière

3) En outre dans le secteur NL :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les parcs de stationnement, les affouillements et exhaussement de sols qu'elles nécessitent sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.
- **Dans le secteur Ng :**
Dans la limite de 3500 m² de surface de plancher, la création d'hôtel-restaurant, de résidences hôtelières et de loisirs, et les locaux liés au fonctionnement de ces activités sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N3 – ACCES ET VOIRIE

- Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf servitude de passage (l'article 682 du Code Civil)
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
- Les voies et cheminements piétons figurant au plan sous la légende « chemin de randonnée » sont à préserver
- La création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions relatives à l'accessibilité des voies publiques par les personnes à mobilité réduite.
- Les voies et cheminements piétons identifiés au plan de zonage sont à préserver.

ARTICLE N4 – 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) Eaux usées

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eau et matières usées devra être raccordée au réseau public d'assainissement
- En cas d'absence du réseau, toute construction doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, autorisé conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3) Eaux pluviales

- L'écoulement et l'infiltration à même la parcelle des eaux pluviales seront privilégiés.

4) Réseaux secs : électricité, téléphone, etc.

- Les réseaux doivent être enterrés de la limite de la propriété à la construction

ARTICLE N5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Néant.

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

1) Alignement

- Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines

ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- 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 la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Néant

ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des extensions des habitations existantes ne doit pas excéder 30% de l'emprise au sol initiale de la construction.

ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions autres qu'annexes ne doit pas excéder 1 niveau sur rez-de-chaussée soit R+1
- La hauteur des annexes liées aux constructions d'habitation existantes ne doit pas excéder 3,5 m à l'égout du toit.
- Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

- L'aspect d'ensemble et d'architecture des constructions, installation et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site selon les prescriptions suivantes :

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 le moins possible
- La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain

1) **Eléments de surface**

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

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.
- Les couvertures doivent être de teinte brune et rouge. Toutefois, les bâtiments agricoles sont dispensés de cette obligation
- Les panneaux solaires, serres ou autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures rajoutées
- La toiture terrasse est autorisée si elle est végétalisée

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

2) **Clôtures**

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- Les clôtures et haies devront être implantées de telle manière à ne pas créer ou aggraver une gêne pour la visibilité aux carrefours.

ARTICLE N12 – STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations autorisées dans la zone doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

1) Espaces boisés classés et éléments du paysage

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.
- Le défrichement des éléments du paysage identifiés dans le cadre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme est soumis à autorisation préalable au titre des installations et des travaux divers.
- En cas d'arrachage pour des raisons d'accessibilité, un linéaire équivalent et constitué d'essences régionales doit être replanté.

SECTION 3 – POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant

SECTION 4 – AUTRES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE N15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Néant

ARTICLE N16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

- Néant