



DEPARTEMENT DE L'AIN



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-ANDRÉ-SUR-VIEUX-JONC

RÈGLEMENT

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Pièce n°	Dossier arrêté	Enquête publique	Dossier approuvé
05	9 Mars 2026	du 7/09/26 au 6/10/26	



ATELIER D'URBANISME ET D'ARCHITECTURE
CÉLINE GRIEU



URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE



ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

Titre 1. Dispositions générales	6
Titre 2. Dispositions applicables aux zones urbaines dites zones "U"	21
ZONE UAA	22
ZONE UAB	35
ZONE UB	47
ZONE UC	60
ZONE UI	73
Titre 3. Dispositions applicables aux zones à urbaniser dites zones « AU »	85
ZONE AUA	86
Titre 4. Dispositions applicables aux zones AGRICOLES dites zones "A"	98
ZONE A	99
Titre 5. Dispositions applicables aux zones NATURELLES dites zones "N"	113
ZONE N	114
Titre 6. Article 2.2 Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	128
Titre 7. STATIONNEMENT	140
Titre 8. LEXIQUE	144
Définitions	145
Titre 9. NUANCIER	152
HABITATIONS / COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	153
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES / AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	158
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	159

Le présent règlement divise le territoire communal en zones urbaine (U), à Urbaniser (AU), agricole (A) et naturelles (N). Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

Chaque zone du PLU est soumise à un règlement construit sur le modèle suivant :

Chapitre 1 : Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

- Destinations et sous-destinations,
- Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
- Mixité fonctionnelle et sociale.

Chapitre 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

- Volumétrie et implantation des constructions,
- Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
- Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abord des constructions,
- Stationnement.

Chapitre 3 : Equipements et réseaux

- Desserte par les voies publiques ou privées,
- Desserte par les réseaux.

TITRE 1. DISPOSITIONS GENERALES

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc.

Il est établi en application des articles L.151-8 à L.151-42 et R.151-9 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme. Il s'applique aux constructions* nouvelles et à tout aménagement* de constructions existantes*.

2. PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS

Le règlement national d'urbanisme (RNU)

Les règles édictées par le PLU se substituent aux dispositions du RNU à l'exception des articles suivants qui restent applicables sur le territoire communal :

- L'article R.111-2 : selon lequel 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 ;
- L'article R.111-4 : selon lequel 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 ;
- L'article R.111-26 : selon lequel 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 entraîner des conséquences dommageables pour l'environnement ;
- L'article R.111-27 : selon lequel 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.

Réglementation relative aux vestiges archéologiques

Sont applicables dans ce domaine, les dispositions ci-après :

- l'article L531-1 du code du patrimoine relatif aux autorisations de fouilles par l'Etat,
- l'article L531-14 du code du patrimoine relatif aux découvertes fortuites,
- l'article 8 du décret n°2004-490 du 3 Juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, qui précise les modalités de saisine du préfet de Région par les services instructeurs.

Autres législations

Sont annexés les documents suivants applicables sur tout ou partie du territoire communal, nonobstant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme :

- Les servitudes d'utilité publique prévues aux articles L.151-43 et R.151-51 (annexe) du Code de l'Urbanisme concernant le territoire communal
- l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures routières du département de l'Ain

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A CERTAINS TRAVAUX

Edification de clôtures*

Toute édification de clôture* sur l'ensemble du territoire de la commune est soumise à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme.

Démolitions

En dehors des cas prévus par l'article R.421-28, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

Reconstruction d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans peut être autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié conformément aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme en vigueur au moment de l'approbation du PLU.

Adaptations mineures, dérogation, règles alternatives

Les servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L.152-4 à L.152-6 à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions* avoisinantes.

Les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières.

Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du Plan Local d'Urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

4. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES, NUISANCES ET POLLUTIONS

Retrait et gonflement des argiles

La commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc est concernée par des secteurs d'expositions faibles et moyennes au phénomène de retrait et gonflement des argiles.

Les zones d'aléas du risque de retrait et gonflement des argiles sont consultables sur le site internet : <https://www.georisques.gouv.fr/>

Secteurs bruyants au droit des infrastructures terrestres de transports

La commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc est soumise à l'arrêté préfectoral l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures routières du département de l'Ain.

Risques d'inondation

La commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc est concernée par des risques d'inondation liées au Vieux-Jonc qui ont été cartographiés en 2008 dans le cadre d'une étude visant à élaborer un PPRI pour la Veyle et ses affluents.

Dispositions s'appliquant aux périmètres soumis à un aléa d'inondation du Vieux-Jonc

Les périmètres soumis à un aléa d'inondation du Vieux-Jonc figurent au document graphique. Toute construction* nouvelle y est interdite.

Risque sismique

La commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc est classée en zone de sismicité faible de niveau 2 selon le zonage sismique de la France établi pour l'application des règles parasismiques de construction*.

Risque radon

La commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc est classée en zone 1 (potentiel radon faible) selon l'arrêté du 27 Juin 2018.

Infrastructure de transport de gaz, hydrocarbures et produits chimiques

La commune de Saint-André-sur-Vieux-Jonc est partiellement affectée par des risques technologiques en raison de la présence de plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel et produits chimiques. Il s'agit de :

- la canalisation de transport de gaz "Alimentation Saint-André-sur-Vieux-Jonc" ;
- la canalisation de transport de gaz "ARS-BOURG" ;
- l'installation annexe* de transport de gaz « Saint-André-sur-Vieux-Jonc – DP » ;
- la canalisation de transport d'éthylène « ETEL Feyzin-Viriat ».

Le tracé de ces infrastructures figure dans les annexes* (Servitudes d'Utilité Publique). Ce plan parcellaire permet entre autres, de déterminer la catégorie de l'ouvrage.

Leur présence impose des contraintes particulières qu'il est indispensable de prendre en compte. Elles entraînent en domaine privé des zones non aedificandi avec interdiction des constructions* en dur, de modification du profil du terrain et de plantations d'arbres de haute tige* et de toutes façons culturales descendant à plus de 0,60 m.

En outre, les terrains situés à proximité de la canalisation sont soumis à des servitudes de prise en compte des risques imposant des prescriptions à la réalisation de certains types de constructions*.

5. DISPOSITIONS RELATIVES A LA PROTECTION DU CADRE BATI, NATUREL ET PAYSAGER

Préservation et entretien des cours d'eau et des sols

Dans toutes les zones sont interdits les usages et occupations des sols suivants sont interdits:

- La couverture et le busage des cours d'eau et des fossés, sauf impératif technique ou pour des raisons de sécurité.
- Les constructions*, extensions*, réhabilitations, installations et ouvrages qui ne respectent pas un retrait de 10 m minimum par rapport au haut de la berge des cours d'eau non busés, à l'exception des infrastructures et ouvrages de franchissement et des ouvrages d'intérêt collectif en lien avec la gestion et les usages de l'eau.

- Les affouillements* et exhaussements* du sol tendant à modifier le relief général du terrain, sauf dans les hypothèses suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions* ou installations autorisées dans la zone et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt paysager et environnemental du secteur ;
 - qu'ils soient nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, les risques et les nuisances ;
 - qu'ils soient nécessaires à la restauration des zones humides ou à la valorisation écologique des milieux naturels, ou à la valorisation des ressources naturelles du sol et du sous-sol ;

Protection des éléments de patrimoine bâti et non bâtis au titre de l'article L.151-19

Les éléments de paysage et patrimoines bâtis comme non bâtis identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural sont reportés sur le document graphique et font l'objet de dispositions réglementaires exposées ci-après :

Dispositions s'appliquant au patrimoine bâti protégé identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).
- L'ensemble des interventions portant sur un élément identifié doit être conforme aux dispositions édictées au titre 6 du règlement (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

Dispositions s'appliquant aux éléments de petit patrimoine protégés identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les éléments identifiés situés sur l'espace public aussi bien que sur l'espace privé doivent être conservés. Leur démolition totale ou partielle est interdite. Les seuls travaux autorisés concernent leur conservation, leur restauration ou leur mise en valeur dans le respect de leurs caractéristiques.
- Le déplacement des éléments identifiés est autorisé dans un objectif de valorisation. Il doit être précédé d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Protection des éléments de paysage pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23

Les éléments de paysage ainsi que les sites et secteurs identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme pour des motifs d'ordre écologique sont reportés sur le document graphique et font l'objet de dispositions réglementaires exposées ci-après :

Dispositions s'appliquant aux arbres remarquables protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les arbres remarquables identifiés devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, leur replantation est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.
- Les nouvelles constructions* devront respecter une distance minimale de 1 m avec le houppier* et de 3 m avec le tronc des arbres remarquables identifiés.
- Les accès* aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

Dispositions s'appliquant aux boisements protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les travaux et aménagements* ne devront pas compromettre le caractère boisé des lieux sauf si ils sont justifiés par des raisons de sécurité ou liées à l'état phytosanitaire des arbres.
- Si la destruction d'arbres remet en cause le caractère boisé des lieux, une replantation sur le même tènement* par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.
- L'exploitation et l'entretien des boisements sont autorisés.

Dispositions s'appliquant aux haies et alignements végétaux protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les figurés reportés au plan graphique constituent des principes de repérage et non des localisations exactes. Le tracé des haies et alignements végétaux pourra être adapté.
- Les travaux et aménagements* ne devront pas compromettre la continuité des haies et alignements végétaux sauf si ils sont justifiés par des raisons de sécurité, liées à l'état phytosanitaire des arbres ou pour la création d'un accès* ponctuel.
- Si la destruction d'éléments de végétation remet en cause la structure et la continuité de la haie ou de l'alignement, une replantation sur le même tènement* par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.
- L'exploitation et l'entretien des haies sont autorisés.

Dispositions s'appliquant aux zones humides et ripisylves identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Toute construction* est interdite.
- Le comblement et le drainage des zones humides sont interdits.
- Les exhaussements* ou affouillements* des sols sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la restauration d'une zone humide.
- Les dépôt (y compris de terre) sont interdits.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" avec une compensation à hauteur de 200% sera mise en œuvre :
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
 - Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau doivent être préservées. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. Il est préconisé :
 - Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation* du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;

- Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

6. DISPOSITIONS RELATIVES A LA MISE EN OEUVRE DES PROJETS URBAINS ET A LA MAITRISE DE L'URBANISATION

Maillages, espaces et équipements publics

Les emplacements réservés

Les emplacements réservés pour création ou extension de voies (y compris chemins piétons, pistes cyclables, ...), ouvrages publics et installations d'intérêt collectif et espaces verts (article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) sont reportés sur le document graphique et répertoriés par un numéro référence.

La liste des emplacements réservés en annexe donne toutes les précisions sur la destination de chacune des réserves.

Les réserves inscrites au plan sont soumises aux dispositions des articles L.152-2 du Code de l'Urbanisme :

- toute construction* nouvelle y est interdite ;
- une construction* à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquiescer son terrain ;
- la collectivité ou le service public bénéficiaire dispose d'un délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande pour se prononcer.

Projet urbain

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles figurent au document graphique.

Mixité fonctionnelle

Les linéaires d'activités à préserver identifiés au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme afin de préserver ou développer la diversité commerciale sont reportés sur le document graphique.

Dispositions s'appliquant aux linéaires d'activités à préserver :

Les rez-de-chaussée des constructions* repérées au document graphique comme "linéaire d'activités à préserver" doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- équipements d'intérêt collectif et services publics

Les changements de destination* des locaux concernés sont admis uniquement entre ces 4 sous-destinations.

Droit de préemption urbain

Les périmètres concernés par un Droit de Préemption urbain sont délimités sur le plan correspondant en annexe du dossier de PLU. Le Droit de Préemption Urbain offre la possibilité à la collectivité de se substituer à l'acquéreur éventuel d'un bien immobilier mis en vente pour réaliser une opération d'aménagement* ou mettre en œuvre une politique publique.

Le Droit de Préemption Urbain est instauré sur l'ensemble des zones U et AU du PLU.

7. DISPOSITIONS RELATIVES AU DEVELOPPEMENT DES ENERGIES RENOUVELABLES

Installations agrivoltaïques

Définition de l'agrivoltaïsme

L'agrivoltaïsme désigne une pratique consistant à associer sur un même site une production agricole constituant l'activité principale d'un exploitant (maraîchage, élevage, vigne, etc.) et, de manière secondaire, une production d'électricité par des panneaux solaires photovoltaïques.

Afin d'être autorisées, ces installations doivent répondre aux critères cumulatifs suivants :

- Ne porte pas une atteinte **substantielle à 1 des services** suivants : Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ou permet une adaptation* au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Ne porte pas une atteinte **limitée à 2 des services suivants** : Amélioration du potentiel et de l'impact agronomique ou permet une adaptation* au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Améliore le potentiel et l'impact agronomique ou permet une adaptation au changement climatique ou protège contre les aléas ou améliore le bien-être animal
- Se trouve sur une parcelle dont l'activité principale est agricole et est exploitée par un agriculteur actif (agriculteur actif toute personne physique ou morale qui répond aux conditions de l'article D. 614-1 du Code rural et de la pêche maritime)
- Est réversible
- Garantit une production agricole significative et un revenu durable.

Rappel des termes du décret définissant les différents services :

« Art. R. 314-110.-Le service d'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques mentionné au II de l'article L. 314-36 consiste, d'une part, en une amélioration des qualités agronomiques du sol et, d'autre part, en une augmentation du rendement de la production agricole ou, à défaut, au maintien de ce rendement ou au moins à la réduction de la baisse tendancielle du rendement qui est observée au niveau local

« Peut également être considérée comme améliorant le potentiel agronomique des sols toute installation qui permet une remise en activité agricole ou pastorale d'un terrain agricole inexploité depuis plus de cinq années.

« Art. R. 314-111.-Le service d'adaptation au changement climatique mentionné au II de l'article L. 314-36 consiste en une limitation des effets néfastes du changement climatique se traduisant par une augmentation du rendement de la production agricole ou, à défaut, à la réduction, voire au maintien, du taux de la réduction tendancielle du rendement qui est observée au niveau local, ou par une amélioration de la qualité de la production agricole.

« La limitation des effets néfastes du changement climatique s'apprécie notamment par l'observation de l'un des effets adaptatifs suivants :

« 1° En termes d'impact thermique, par la fonction de régulation thermique de la structure en cas de canicule ou de gel précoce ou tardif ;

« 2° En termes d'impact hydrique, par la limitation du stress hydrique des cultures ou des prairies, l'amélioration de l'efficacité d'utilisation de l'eau par irrigation ou la diminution de l'évapotranspiration des plantes ou de l'évaporation des sols, et par un confort hydrique amélioré ;

« 3° En termes d'impact radiatif, par la limitation des excès de rayonnement direct conduisant notamment à une protection contre les brûlures foliaires.

« Art. R. 314-112.-Le service de protection contre les aléas mentionnés au II de l'article L. 314-36 s'apprécie au regard de la protection apportée par les modules agrivoltaïques contre au moins une forme d'aléa météorologique, ponctuel et exogène à la conduite de l'exploitation et qui fait peser un risque sur la quantité ou la qualité de la production agricole, à l'exclusion des aléas strictement économiques et financiers »

Secteurs d'interdictions

Les installations agrivoltaïques sont interdites :

- En zones Aco et Nco ;
- Dans les espaces reportés sur le document graphique au titre des articles L151-23 (arbres remarquables protégés, boisements protégés, haies et alignements végétaux protégés, zones humides et ripisylves).

Conditions spécifiques de mise en œuvre

Les installations agrivoltaïques doivent respecter les dispositions suivantes :

- Les haies existantes et arbres isolés de hauteur supérieure à 4 mètres doivent être maintenus. En cas d'abattage ou défrichement, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes
- Pour la bonne intégration paysagère des installations, la mise en œuvre de masques paysagers végétaux pourra être exigée par la commune, en prenant en compte le risque incendie.
- Lorsque le projet est clôturé et situé dans un corridor écologique, les clôtures doivent être constituées de grillages non occultants ou de claire voie*, sans base linéaire maçonnée, permettant ainsi le passage de la petite faune.
- Les poteaux des structures ne doivent pas être susceptibles de générer de pièges, en particulier pour l'avifaune.
- Les pistes, accès et voiries de desserte doivent être limitées. Ces voies d'accès peuvent être constituées sans revêtement, ou avec la mise en place d'un revêtement drainant ou perméable, en privilégiant le sol naturel enherbé et le terre-pierre enherbé. Ce matériau permet une meilleure intégration paysagère des pistes dans le paysage naturel et agricole grâce à sa teinte proche du sol naturel.
- Prévoir si nécessaires des réserves incendies.
- Pour une bonne intégration paysagère, l'habillage des installations techniques accompagnant les dispositifs doit être vert sombre.
- Un retrait minimal de 8 m sera maintenu entre les installations agrivoltaïques et les limites séparatives. Cet espace lorsqu'il ne constitue pas une piste, un local technique, un accès ou une voirie, devra être végétalisé et perméable.

Installations photovoltaïques domestiques

Dans l'ensemble des zones, les installations de production d'énergie par photovoltaïsme sont autorisées:

- En toiture des constructions* dans des conditions d'intégration décrites au « Titre 6 – qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère »
- Sur toutes les toitures d'activités économiques, des bâtiments agricoles et d'équipements d'intérêt collectif. On rappelle que les nouveaux bâtiments agricoles supports de photovoltaïque doivent être dimensionnés pour les besoins de l'activité agricole et non pour les besoins de production

énergétique. La surface devra donc être justifiée précisément. Ces bâtiments doivent être positionnés à proximité des autres bâtiments de l'exploitation (moins de 100 m).

- Au sol pour des usages domestiques sans pouvoir dépasser 20 m² d'emprise au sol* et 1.50 m de hauteur* au point le plus haut par installation et en garantissant la non-imperméabilisation du sol.

Ombrières de stationnement domestiques et non domestiques

Dans l'ensemble des zones, les ombrières sur les espaces de stationnement doivent garantir une bonne insertion architecturale (finesse des profilés, couleur sombre de la structure porteuse) et éviter toute imperméabilisation du sol. Lorsque des arbres de haute tige* sont présents, ils ne peuvent être abattus au profit des ombrières.

Installations photovoltaïques au sol non domestiques et non agrivoltaïques

Secteurs d'interdictions

Les installations photovoltaïques au sol non domestiques et non agrivoltaïques sont interdites :

- En zones Aco et Nco ;
- Dans les espaces reportés sur le document graphique au titre des articles L151-23 (arbres remarquables protégés, boisements protégés, haies et alignements végétaux protégés, zones humides et ripisylves).

Conditions spécifiques de mise en œuvre

Les installations photovoltaïques au sol non domestiques et non agrivoltaïques doivent respecter les dispositions suivantes :

- Aucune haie ne doit être abattue ou défrichée. Les arbres isolés de hauteur supérieure à 4 m doivent être maintenus.
- Des masques paysagers végétaux doivent être mis en œuvre autour des dispositifs.
- La localisation des clôtures* doit éviter de barrer des corridors écologiques locaux tels que les ruisseaux, talwegs, fossés et lisières, et doit tenir compte de la connaissance de la biodiversité du site, en anticipant en particulier les espèces à risque de collision ou de ruptures de continuités.
- Les poteaux doivent impérativement être bouchés pour ne pas générer de piège pour l'avifaune en particulier.
- Le sol ne doit pas être décapé.
- Les panneaux doivent être mats sans carroyage, blanc, argenté ou de couleur claire entre les cellules.
- Les pistes, accès* et voiries* de desserte doivent être limitées et constituées de matériaux perméables, en privilégiant le sol naturel enherbé et le terre-pierre enherbé. Ce matériau permet une meilleure intégration des pistes dans le paysage naturel et agricole, grâce à sa teinte proche du sol naturel. Leur ton doit être de couleur terre ou pierre locale les teintes claires sont prohibées.
- Prévoir des réserves incendie.
- Les installations techniques accompagnant les dispositifs doivent être de couleur vert sombre et accompagnées par la plantation de haies variées d'espèces locales.
- Il sera maintenu un retrait minimum de 8m de l'ensemble des limites parcellaires ce retrait devra être végétalisé au sol et perméable.

8. DELIMITATION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Code de l'Urbanisme prévoit 4 catégories de zones.

Article R.151-18 du Code de l'Urbanisme • Les zones urbaines, dites les zones "U"

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter.

Article R.151-20 du Code de l'Urbanisme • Les zones à urbaniser sont dites "zones AU"

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement* et d'équipement, les constructions* y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement* d'ensemble*, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions* à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

Article R.151-22. R151-23 • Les zones agricoles sont dites "zones A"

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole* ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions*, installations, extensions* ou annexes* aux bâtiments d'habitation, changements de destination* et aménagements* prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Article R.151-24. R151-25 • Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N"

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zone N :

1° Les constructions* et installations nécessaires à l'exploitation agricole* et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions*, installations, extensions* ou annexes* aux bâtiments d'habitation, changements de destination* et aménagements* prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

9. ORGANISATION DU REGLEMENT

Conformément au Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

Section 1 : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions, activités, destinations et sous-destinations

Article 2 : Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Section 2 : Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Stationnement

Section 3 : Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

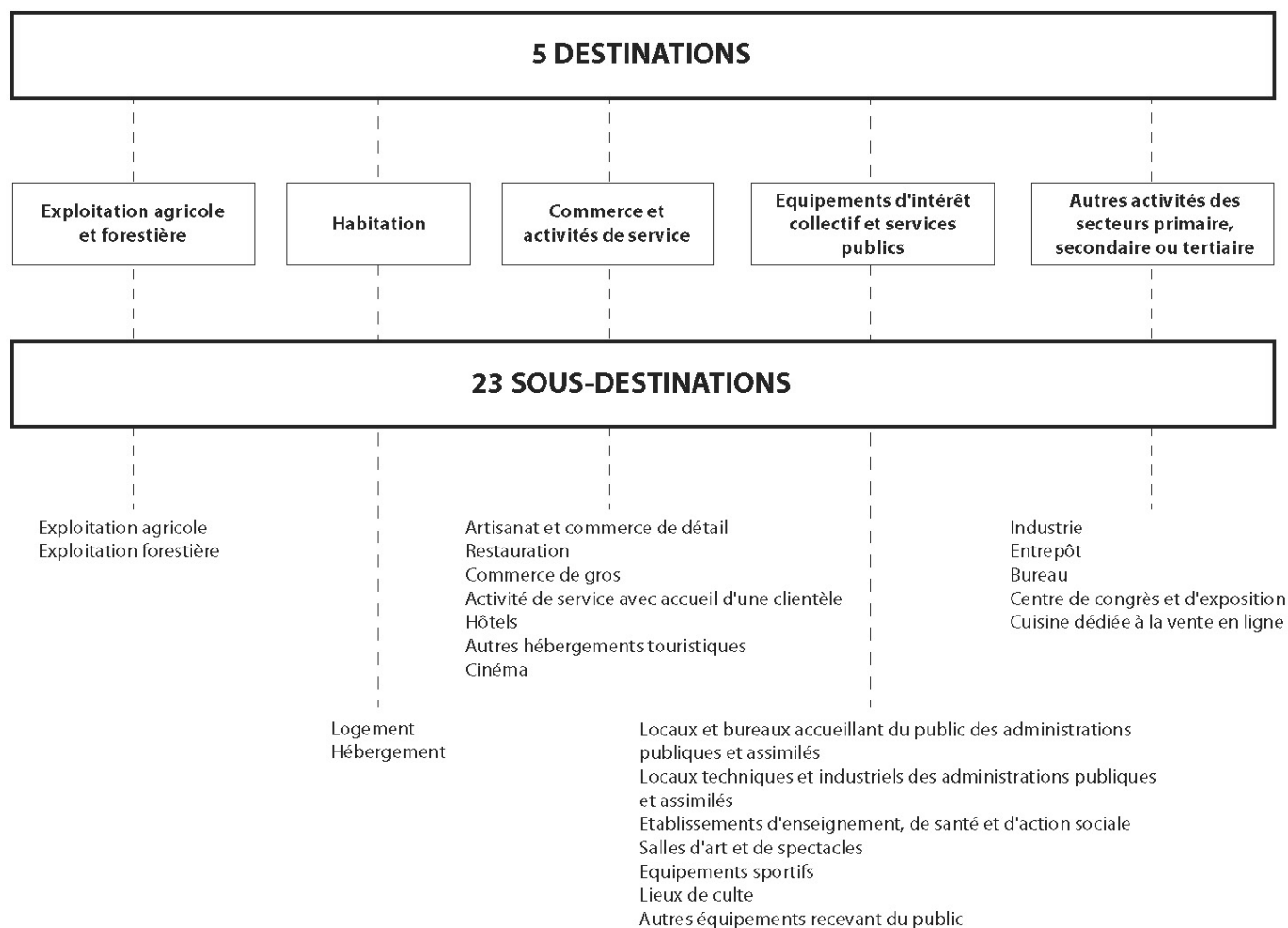
Article 9 : Desserte par les réseaux

Dans les articles 1 et 2 de la section 1 du règlement, les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'Urbanisme.

Tout projet de construction*, d'aménagement* ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble. Les locaux dits accessoires sont réputés avoir la même destination que la construction* principale.

Lorsqu'une construction* ou un aménagement* relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.



La destination de construction « **exploitation agricole et forestière** » prévue au 1^{er} de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « **exploitation agricole** » recouvre les constructions* destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions* destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « **exploitation forestière** » recouvre les constructions* et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

La destination de construction « **habitation** » prévue au 2^o de l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

La sous-destination « **logement** » recouvre les constructions* destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « **hébergement** » recouvre les constructions* destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

La destination de construction « **commerce et activité de service** » prévue au 3° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels, autres hébergements touristiques et cinéma.

La sous-destination « **artisanat et commerce de détail** » recouvre les constructions* commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions* artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « **restauration** » recouvre les constructions* destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « **commerce de gros** » recouvre les constructions* destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « **activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** » recouvre les constructions* destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « **hôtels** » recouvre les constructions* destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « **autres hébergements touristiques** » recouvre les constructions* autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions* dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « **cinéma** » recouvre toute construction* répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

La destination de construction « **équipements d'intérêt collectif et services publics** » prévue au 4° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public.

La sous-destination « **locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions* peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions* des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « **locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** » recouvre les constructions* des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions* techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions* techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions* industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « **établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés

à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « **salles d'art et de spectacles** » recouvre les constructions* destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « **équipements sportifs** » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines* ouvertes au public.

La sous-destination « **lieux de culte** » recouvre les constructions* répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

La sous-destination « **autres équipements recevant du public** » recouvre les équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

La destination de construction « **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire** » prévue au 5° de l'article R.151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

La sous-destination « **industrie** » recouvre les constructions* destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions* destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions* artisanales du secteur de la construction* ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction* ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « **entrepôt** » recouvre les constructions* destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « **bureau** » recouvre les constructions* destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « **centre de congrès et d'exposition** » recouvre les constructions* destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

La sous-destination « **cuisine dédiée à la vente en ligne** » recouvre les constructions* destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES DITES ZONES "U"

ZONE UAA**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone UAA est une zone urbaine correspondant à la centralité de la commune, caractérisée par un bâti villageois dense et une mixité des fonctions.

La zone UAA est concernée par :

- Une **protection des éléments bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration* ».
- Des **linéaires d'activités à préserver au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement du PLU à « *identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L.211-1 du Code de l'urbanisme ;

Les clôtures* sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme.

En dehors des cas prévus par l'article R.421-28, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UAA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UAA 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UAA 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'installation, pour une durée supérieure à 3 mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile dans les conditions exposées à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les terrains de camping et caravanage, dépôts de véhicules, aires de stationnement ouvertes au public* et garages collectifs de caravanes de plus de 10 emplacements ;

UAA 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	UAA
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	C1
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C2
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Les autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	C3
Entrepôt	X
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	V
Cuisine dédiée à la vente en ligne	V

V : Autorisé sans condition ; C : Autorisé sous condition ; X : Interdit

C1 dans la limite de 400 m² de surface de plancher* par unité commerciale.

C2 Dans la limite de 200 m² de surface de plancher* par activité.

C3 Les constructions* neuves à usage **d'industrie** sont autorisées à condition :

- d'être liées à une construction* à usage d'habitation et de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol* de la construction* à usage d'habitation ;
- qu'il existe déjà sur le ténement une construction* relevant de la sous-destination à la date d'approbation du PLU;
- de ne pas présenter pour le voisinage immédiat des risques ou nuisances particuliers.

Les extensions* des constructions existantes* à usage d'**industrie** sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante et à condition de ne pas présenter pour le voisinage immédiat des risques ou nuisances particuliers.

Dispositions s'appliquant **au patrimoine bâti** protégé identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)
- L'ensemble des interventions portant sur un élément identifié doit être conforme aux dispositions édictées au titre 6 du règlement (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

UAA 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

UAA 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Les rez-de-chaussée des constructions* repérées au document graphique comme "linéaire d'activités à préserver" doivent obligatoirement être affectés aux sous-destinations suivantes :

- artisanat et commerce de détail
- restauration
- activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle
- équipements d'intérêt collectif et services publics

Les changements de destination* des locaux concernés sont admis uniquement entre ces 4 sous-destinations.

UAA 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementée

ARTICLE UAA 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UAA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

Modalités d'application de la règle

Les bandes de constructibilité :

Les bandes de constructibilité déterminent une partie des règles liées aux implantations et à la volumétrie des constructions*. Ces bandes de constructibilité sont établies parallèlement à l'alignement*.

On distingue les bandes de constructibilité principales et secondaires. Elles sont déterminées comme suit :

- **Bande de constructibilité principale :** d'une profondeur de 20 m à partir de l'alignement*;
- **Bande de constructibilité secondaire :** au-delà de la bande de constructibilité principale.

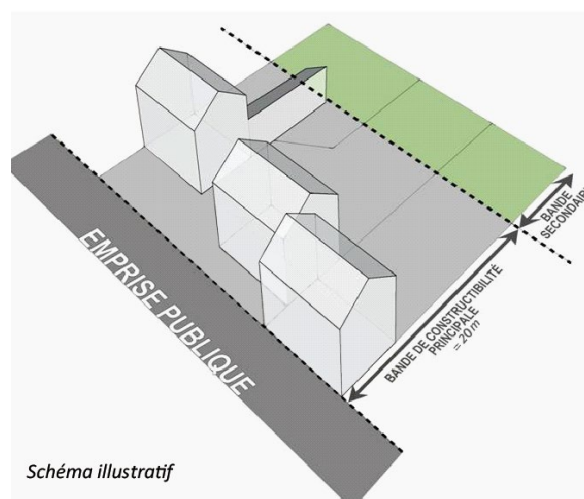


Schéma illustratif

UAA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* et voies privées ouvertes à la circulation

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.

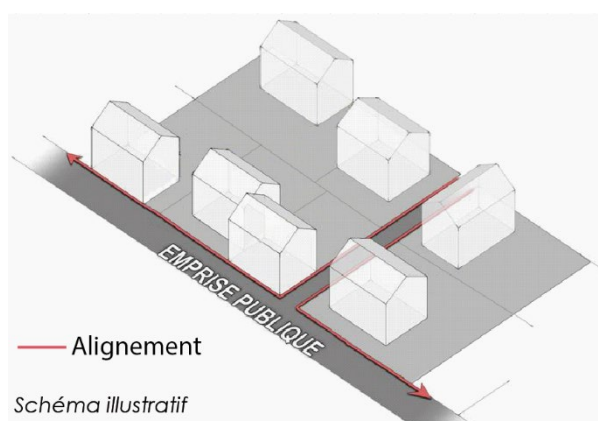


Schéma illustratif

Dans la bande de constructibilité principale, les façades* des constructions* doivent s'implanter à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation.

Dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions* seront autorisées simultanément à la réalisation de celles devant être implantées le long des voies ou après leur achèvement. L'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ou privées n'est pas réglementée mais elles devront respecter les dispositions de l'article « implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives ».

Dans le cas d'une construction* située à l'angle de plusieurs voies ou située entre deux voies, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement*, distance comptée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être imposées ou admises dans les cas suivants :

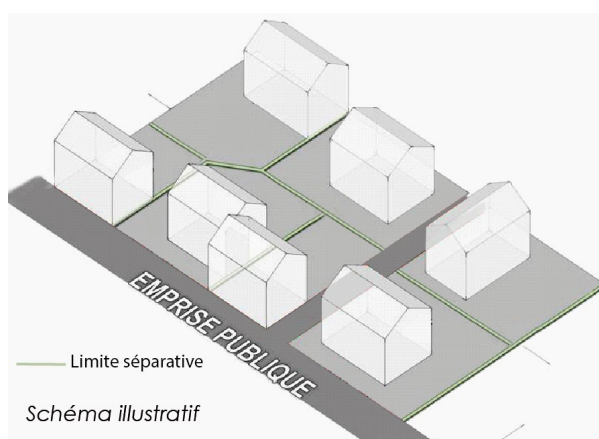
- Si l'implantation des constructions* voisines existantes diffère de la règle générale et afin de respecter l'harmonie générale de la rue, la construction* nouvelle pourra s'implanter en continuité du bâtiment voisin le plus proche de l'alignement* ;
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes* et à condition de ne pas être aménagés en saillie* sur le domaine public.

UAA 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures quelle que soit leur profondeur.

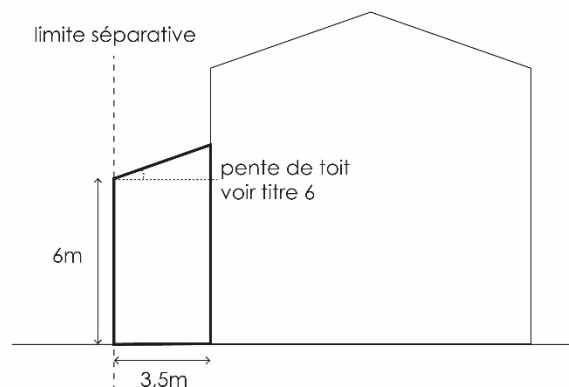


Dans la bande de constructibilité principale, les constructions* doivent s'implanter :

- **soit d'une limite séparative à l'autre limite séparative latérales**, c'est-à-dire en ordre continu* ;
- **soit sur une seule limite séparative latérale**, c'est-à-dire en ordre semi continu. Dans ce cas le retrait ne pourra pas être inférieur à 3 m.

Dans la bande de constructibilité secondaire les constructions* doivent s'implanter :

- soit avec un retrait minimum de 3,5 m par rapport aux limites séparatives ;
- soit sur une limite séparative sous réserve qu'elles s'appuient sur une construction existante* elle-même implantée en limite séparative, ou aux conditions cumulatives suivantes :
 - la hauteur* mesurée des constructions* sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m ;
 - dans une bande de 3,5 m à partir de la limite séparative, la hauteur* mesurée en tout point des constructions* doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



En limite des zones A et N, les constructions* s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes*.

UAA 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non réglementée

UAA 2.1.4 Hauteur des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs* exprimées par la règle sont calculées au faîtage.

Dans la bande de constructibilité principale, la hauteur* des constructions* est limitée à 10 m et la hauteur* des annexes* est limitée à 4 m.

La hauteur* des constructions* peut être majorée d'un mètre si leur rez-de-chaussée est occupé par une des destinations ou sous-destinations de constructions* suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Equipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans la bande de constructibilité secondaire, la hauteur* des constructions* est limitée à 8 m et la hauteur* des annexes* est limitée à 4 m.

Dispositions particulières

Des hauteurs* différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature et le fonctionnement supposent une hauteur* différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes* ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur* de la construction existante*.

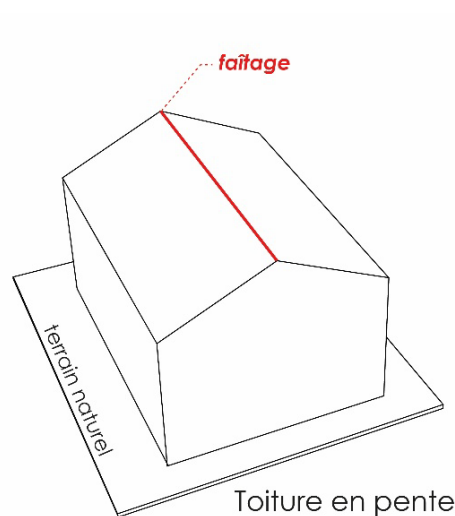
UAA 2.1.5 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

UAA 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction* dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions* ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions* ainsi que des clôtures* ;



- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UAA 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions* et aménagements* seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements* doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

UAA 2.3.1 Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre* correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Dans la zone UAA, le coefficient d'espace de pleine terre* est fixé à 40% de la surface non bâtie du tènement*.

Les surfaces de pleine terre* exigées au titre du coefficient de pleine terre* seront de préférence réalisées d'un seul tenant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, l'application du coefficient de pleine terre* sera mutualisée à l'échelle de l'opération.

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

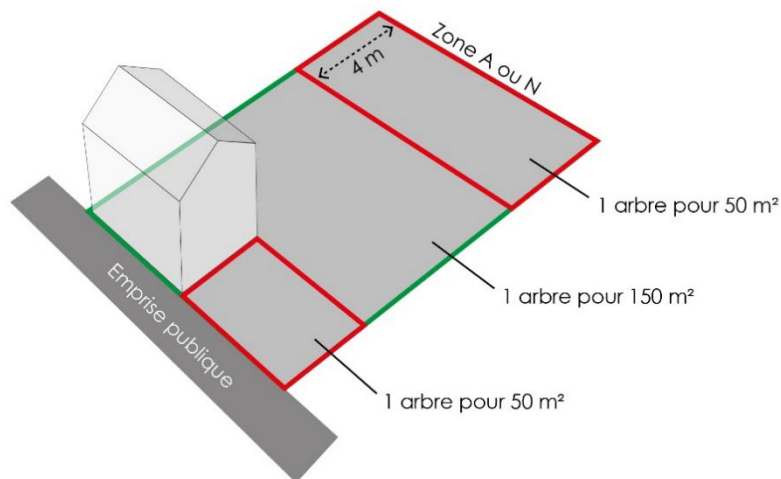
- S'il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la création de surfaces de pleine terre* ;
- s'il est démontré que l'application de la règle empêche la réalisation d'accès* piétons ou véhicules et qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour assurer la préservation et la valorisation des caractéristiques d'un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;

UAA 2.3.2 Plantations

La surface non bâtie du tènement doit faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige* à hauteur d'un arbre pour 150 m². De plus les majorations suivantes sont appliquées :

- Si le tènement est au contact d'une zone agricole ou naturelle, la bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de la zone agricole ou naturelle fait l'objet de plantations d'arbres de haute tige* à hauteur d'un arbre pour 50 m².
- Dans le cas d'un bâtiment implanté en retrait par rapport aux limites séparatives dans la bande de constructibilité principale, le périmètre délimité par la largeur du retrait et l'épaisseur du bâtiment fait l'objet d'obligations de plantations d'arbres de haute tige* à hauteur d'un arbre pour 50 m².

Le calcul des obligations de plantations sur l'ensemble du tènement* est calculé au prorata des surfaces concernées par la règle générale et les règles majorées.



Les arbres de haute tige* existant sur le terrain et préservés sont déduits de l'ensemble des obligations de plantations.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Si il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la plantation d'arbres de haute tige* ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour assurer la préservation et la valorisation des caractéristiques d'un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les tènements au contact d'une zone agricole ou naturelle sur lesquels la présence de constructions existantes* dans la bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de la zone empêche d'atteindre les obligations de plantations fixées.

UAA 2.3.3 Traitement des aires de stationnement

Dans les aires de stationnement de plus de 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige* par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur. En cas d'ombrières photovoltaïque, la densité végétale des plantations reste identique mais est à répartir sur le tènement* (par exemple par regroupement des plantations en îlots sur plusieurs espaces en alternance des ombrières, dans un aménagement paysager).

Les dispositions s'appliquant aux aires de stationnement sont cumulatives avec les obligations de plantations s'appliquant par ailleurs sur le reste du tènement*.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles seront traitées en matériaux perméables à l'exception des places PMR et de la bande de roulement qui pourront être imperméables. De plus elles devront être interrompues toutes les 5 places afin de créer un espace végétalisé.

UAA 2.3.4 Espaces collectifs

Dans les opérations d'aménagement ou de construction* comportant au moins cinq logements ou cinq lots, il est exigé l'aménagement* d'espaces collectifs* végétalisés à hauteur de 20% de la surface non bâtie du tènement*. Ces espaces collectifs* excluent les voies de desserte, trottoirs, aires de stationnement et surfaces fonctionnelles de l'opération (talus anti bruits, points d'apports et de collectes des déchets...) à l'exception des ouvrages de gestion pluviale faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Il peut notamment s'agir :

- d'espaces verts collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés ;
- d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- d'espaces communs de convivialité (espaces verts aménagés, parvis, cours et terrasses collectives...) ;
- de mails piétons plantés ;
- de noues paysagères.

Sauf impossibilité dûment justifiée, les surfaces d'espaces collectifs* exigées seront réalisées d'un seul tenant.

S'ils sont aménagés en pleine terre*, ces espaces collectifs* participent à l'atteinte du coefficient de pleine terre* fixé à l'échelle du tènement.

UAA 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE UAA 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UAA 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

UAA 3.1.1 Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.*

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès* des constructions* doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Ainsi, **les accès* doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès* sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction*, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements* qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En l'absence de solution permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte, **un recul minimum de 5 m pourra être imposé aux accès* automobiles** (portails, portes de garage, ...). Des adaptations à cette règle sont possibles en fonction de la topographie et des constructions existantes*.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès* aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

UAA 3.1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions* doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies réservées à la desserte des opérations d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 m. La circulation sécurisée des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) ou par un traitement de la voie en espace partagé.

UAA 3.2 Desserte par les réseaux

UAA 3.2.1 Eau potable

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

UAA 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout nouveau raccordement sur domaine privé devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Nota : Pour tout projet de construction* ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

UAA 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où l'autorisation d'urbanisme s'inscrit dans une opération d'ensemble (opération d'aménagement*, lotissement, Permis valant division.), les prescriptions s'appliquent à l'échelle de l'opération et non à l'échelle de chaque autorisation d'urbanisme délivrée au sein de l'opération d'ensemble.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou strictement réservé aux eaux usées est interdit.

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement* ou la construction*, doivent être gérés en totalité sur le tènement*. L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (par la mise en place de revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, la création de noues, de tranchées d'infiltration...). De plus, la mise en place d'un ouvrage de récupération est fortement recommandée.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement liée à la géologie ou la topographie du tènement*, ces derniers doivent faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) respectant les caractéristiques suivantes :

- pour les projets imperméabilisant une surface inférieure à 500 m², le volume de stockage doit être d'au moins 30l/m² et l'orifice de régulation d'au moins 20 mm de diamètre.
- Pour les projets imperméabilisant une surface à 500 m², le débit de fuite maximal doit être compris entre 2l/s/ha et 3l/s/ha avec une période de retour de 20 ans.

UAA 3.2.4 Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction* ou dans les clôtures*.

UAA 3.2.5 Collecte des déchets

Le traitement des ordures ménagères devra répondre aux consignes édictées par la direction de la gestion des déchets du Grand Bourg Agglomération.

Un local poubelles suffisamment dimensionné et une aire de présentation suffisamment dimensionnée et directement accessible depuis le domaine public devront être prévus pour les opérations de logements collectifs et les opérations d'ensemble.

ZONE UAB**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone UAB est une zone urbaine correspondant aux premières extensions du village caractérisées par des modes d'implantation traditionnels du bâti autour de la route de Peronnas.

La zone UAB est concernée par :

- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

Les clôtures* sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme.

En dehors des cas prévus par l'article R.421-28, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UAB, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UAB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UAB 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'installation, pour une durée supérieure à 3 mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile dans les conditions exposées à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les terrains de camping et caravanage, dépôts de véhicules, aires de stationnement ouvertes au public* et garages collectifs de caravanes de plus de 10 emplacements ;

UAB 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	UAB
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	V
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C1
Hôtels	V
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	V
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Les autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	C2
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Autorisé sans condition ; C : Autorisé sous condition ; X : Interdit

C1 Dans la limite de 200 m² de surface de plancher* par activité.

C2 Les constructions* neuves à usage **d'industrie** sont autorisées à condition :

- d'être liées à une construction* à usage d'habitation et de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol* de la construction* à usage d'habitation ;
- qu'il existe déjà sur le ténement une construction* relevant de la sous-destination à la date d'approbation du PLU;
- de ne pas présenter pour le voisinage immédiat des risques ou nuisances particuliers.

Les extensions* des constructions existantes* à usage d'**industrie** sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante et à condition de ne pas présenter pour le voisinage immédiat des risques ou nuisances particuliers.

Dispositions s'appliquant **aux arbres remarquables** identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les arbres remarquables identifiés devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, leur replantation est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.
- Les nouvelles constructions* devront respecter une distance minimale de 1 m avec le houppier* et de 3 m avec le tronc des arbres remarquables identifiés.
- Les accès* aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

UAB 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

UAB 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementée

UAB 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementée

ARTICLE UAB 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UAB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

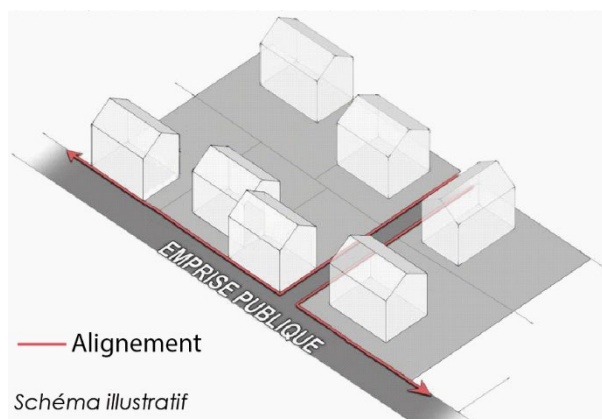
UAB 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.



Pour les ténements bordant la route de Peronnas, les constructions* doivent s'implanter :

- perpendiculairement à l'axe de la voie
- avec un pignon* s'inscrivant dans une bande de 0 à 4 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le reste de la zone UAB, les façades* des constructions* doivent s'implanter dans une bande de 0 à 4 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le cas d'une construction* située à l'angle de plusieurs voies ou située entre deux voies, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement*, distance comptée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être imposées ou admises dans les cas suivants :

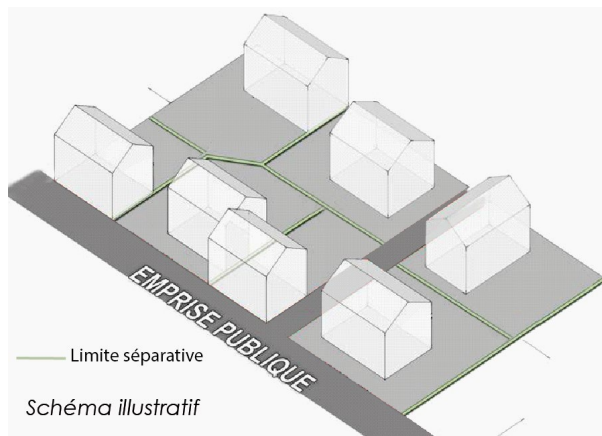
- Si l'implantation des constructions* voisines existantes diffère de la règle générale et afin de respecter l'harmonie générale de la rue, la construction* nouvelle pourra s'implanter en continuité du bâtiment voisin le plus proche de l'alignement* ;
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes* et à condition de ne pas être aménagés en saillie* sur le domaine public.

UAB 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures quelle que soit leur profondeur.



Les constructions* doivent s'implanter :

- **soit sur une seule limite séparative latérale**, c'est-à-dire en ordre semi continu. Dans ce cas le retrait ne pourra être inférieur à 3 m.
- **soit avec un retrait minimum de 3 m** par rapport aux limites séparatives.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes*.

UAB 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

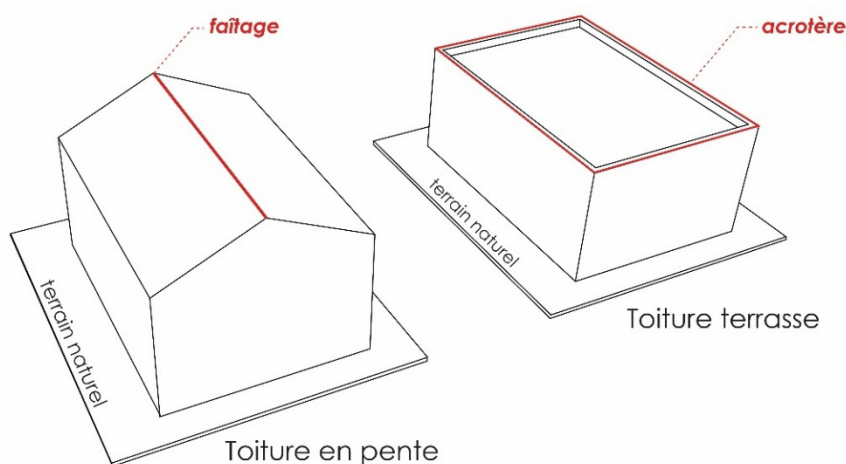
Non réglementée

UAB 2.1.4 Hauteur des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs* exprimées par la règle sont calculées :

- au faîtage dans le cas des toitures en pente ;
- à l'acrotère* dans le cas des toitures terrasses et à minorer de 2 m pour les constructions* principales et 1 m pour les annexes*.



La hauteur* des constructions* est limitée à 10 m et la hauteur* des annexes* est limitée à 4 m.

Dispositions particulières

Des hauteurs* différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature et le fonctionnement supposent une hauteur* différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes* ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur* de la construction existante*.

UAB 2.1.5 Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

UAB 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction* dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions* ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions* ainsi que des clôtures* ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UAB 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions* et aménagements* seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements* doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

UAB 2.3.1 Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre* correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Dans la zone UAB, le coefficient d'espace de pleine terre* est fixé à 30% de la surface totale du tènement*.

Les surfaces de pleine terre* exigées au titre du coefficient de pleine terre* seront de préférence réalisées d'un seul tenant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, l'application du coefficient de pleine terre* sera mutualisée à l'échelle de l'opération.

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- S'il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la création de surfaces de pleine terre* ;
- s'il est démontré que l'application de la règle empêche la réalisation d'accès* piétons ou véhicules et qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour assurer la préservation et la valorisation des caractéristiques d'un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les parcelles bâties n'atteignant pas le coefficient de pleine terre* à la date d'approbation du PLU, les travaux d'aménagement* et de réfection* sont autorisés. De plus, une extension*, annexe* ou piscine* d'une surface inférieure ou égale à 50 m² pourra être admise. Cette possibilité n'est applicable qu'une fois à compter de la date d'approbation du PLU.

UAB 2.3.2 Plantations

La surface non bâtie du tènement doit faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige* à hauteur d'un arbre pour 150 m².

Les arbres de haute tige* existant sur le terrain et préservés sont déduits de l'ensemble des obligations de plantations.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Si il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la plantation d'arbres de haute tige* ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour assurer la préservation et la valorisation des caractéristiques d'un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;

UAB 2.3.3 Traitement des aires de stationnement

Dans les aires de stationnement de plus de 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige* par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur. En cas d'ombrières photovoltaïque, la densité végétale des plantations reste identique mais est à répartir sur le tènement (par exemple par regroupement des plantations en îlots sur plusieurs espaces en alternance des ombrières, dans un aménagement paysager).

Les dispositions s'appliquant aux aires de stationnement sont cumulatives avec les obligations de plantations s'appliquant par ailleurs sur le reste du tènement.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles seront traitées en matériaux perméables à l'exception des places PMR et de la bande de roulement qui pourront être imperméables. De plus elles devront être interrompues toutes les 5 places afin de créer un espace végétalisé.

UAB 2.3.4 Espaces collectifs

Dans les opérations d'aménagement* ou de construction* comportant au moins cinq logements ou cinq lots, il est exigé l'aménagement* d'espaces collectifs* végétalisés à hauteur de 20% de la surface non bâtie du tènement*. Ces espaces collectifs* excluent les voies de desserte, trottoirs, aires de

stationnement et surfaces fonctionnelles de l'opération (talus anti bruits, points d'apports et de collectes des déchets...) à l'exception des ouvrages de gestion pluviale faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Il peut notamment s'agir :

- d'espaces verts collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés ;
- d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- d'espaces communs de convivialité (espaces verts aménagés, parvis, cours et terrasses collectives...) ;
- de mails piétons plantés ;
- de noues paysagères.

Sauf impossibilité dûment justifiée, les surfaces d'espaces collectifs* exigées seront réalisées d'un seul tenant.

S'ils sont aménagés en pleine terre*, ces espaces collectifs* participent à l'atteinte du coefficient de pleine terre* fixé à l'échelle du ténement.

UAB 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE UAB 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UAB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

UAB 3.1.1 Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.*

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès* des constructions* doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Ainsi, **les accès* doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès* sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction*, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements* qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En l'absence de solution permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte, **un recul minimum de 5 m pourra être imposé aux accès* automobiles** (portails, portes de garage, ...). Des adaptations à cette règle sont possibles en fonction de la topographie et des constructions existantes*.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès* aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés.**

UAB 3.1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions* doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies réservées à la desserte des opérations d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 m. La circulation sécurisée des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) ou par un traitement de la voie en espace partagé.

UAB 3.2 Desserte par les réseaux

UAB 3.2.1 Eau potable

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

UAB 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout nouveau raccordement sur domaine privé devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Nota : Pour tout projet de construction* ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

UAB 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où l'autorisation d'urbanisme s'inscrit dans une opération d'ensemble (opération d'aménagement*, lotissement, Permis valant division, OAP sectorielle si elle le prévoit), les prescriptions s'appliquent à l'échelle de l'opération et non à l'échelle de chaque autorisation d'urbanisme délivrée au sein de l'opération d'ensemble.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou strictement réservé aux eaux usées est interdit.

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement* ou la construction*, doivent être gérés en totalité sur le tènement*. L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (par la mise en place de revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, la création de noues, de tranchées d'infiltration...). De plus, la mise en place d'un ouvrage de récupération est fortement recommandée.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement liée à la géologie ou la topographie du tènement*, ces derniers doivent faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) respectant les caractéristiques suivantes :

- pour les projets imperméabilisant une surface inférieure à 500 m², le volume de stockage doit être d'au moins 30l/m² et l'orifice de régulation d'au moins 20 mm de diamètre.
- Pour les projets imperméabilisant une surface à 500 m², le débit de fuite maximal doit être compris entre 2l/s/ha et 3l/s/ha avec une période de retour de 20 ans.

UAB 3.2.4 Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction* ou dans les clôtures*.

UAB 3.2.5 Collecte des déchets

Le traitement des ordures ménagères devra répondre aux consignes édictées par la direction de la gestion des déchets du Grand Bourg Agglomération.

Un local poubelles suffisamment dimensionné et une aire de présentation suffisamment dimensionnée et directement accessible depuis le domaine public devront être prévus pour les opérations de logements collectifs et les opérations d'ensemble.

ZONE UB**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone UB est une zone urbaine résidentielle englobant les principaux secteurs d'extensions pavillonnaires et collectifs de la commune en continuité du centre bourg.

La zone UB est concernée par :

- Une **protection des éléments bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».
- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement* du secteur repéré sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

Les clôtures* sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme.

En dehors des cas prévus par l'article R.421-28, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UB, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UB 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UB 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'installation, pour une durée supérieure à 3 mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile dans les conditions exposées à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les terrains de camping et caravanage, dépôts de véhicules, aires de stationnement ouvertes au public* et garages collectifs de caravanes de plus de 10 emplacements ;

UB 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	UB
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C1
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	V
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	V
Salles d'art et de spectacles	V
Equipements sportifs	V
Lieux de culte	V
Les autres équipements recevant du public	V
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	C2
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Autorisé sans condition ; C : Autorisé sous condition ; X : Interdit

C1 Dans la limite de 200 m² de surface de plancher* par activité.

C2 Les constructions* neuves à usage **d'industrie** sont autorisées à condition :

- d'être liées à une construction* à usage d'habitation et de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol* de la construction* à usage d'habitation ;
- qu'il existe déjà sur le tènement une construction* relevant de la sous-destination à la date d'approbation du PLU;
- de ne pas présenter pour le voisinage immédiat des risques ou nuisances particuliers.

Les extensions* des constructions existantes* à usage d'**industrie** sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante et à condition de ne pas présenter pour le voisinage immédiat des risques ou nuisances particuliers.

Dispositions s'appliquant **aux arbres remarquables** identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les arbres remarquables identifiés devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, leur replantation est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.
- Les nouvelles constructions* devront respecter une distance minimale de 1 m avec le houppier* et de 3 m avec le tronc des arbres remarquables identifiés.
- Les accès* aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

Dispositions s'appliquant **aux boisements protégés** identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les travaux et aménagements* ne devront pas compromettre le caractère boisé des lieux sauf s'ils sont justifiés par des raisons de sécurité ou liées à l'état phytosanitaire des arbres.
- Si la destruction d'arbres remet en cause le caractère boisé des lieux, une replantation sur le même tènement* par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.
- L'exploitation et l'entretien des boisements sont autorisés.

Dispositions s'appliquant **aux haies et alignements végétaux** protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les figurés reportés au plan graphique constituent des principes de repérage et non des localisations exactes. Le tracé des haies et alignements végétaux pourra être adapté.
- Les travaux et aménagements* ne devront pas compromettre la continuité des haies et alignements végétaux sauf s'ils sont justifiés par des raisons de sécurité, liées à l'état phytosanitaire des arbres ou pour la création d'un accès* ponctuel.
- Si la destruction d'éléments de végétation remet en cause la structure et la continuité de la haie ou de l'alignement*, une replantation sur le même tènement* par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.
- L'exploitation et l'entretien des haies sont autorisés.

Dispositions s'appliquant **aux zones humides et ripisylves** identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Toute construction* est interdite.
- Le comblement et le drainage des zones humides sont interdits.
- Les exhaussements* ou affouillements* des sols sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la restauration d'une zone humide.
- Les dépôts (y compris de terre) sont interdits.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" avec une compensation à hauteur de 200% sera mise en œuvre :
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
 - Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau doivent être préservées. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. Il est préconisé :
 - Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation* du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

Dispositions s'appliquant **aux éléments de petit patrimoine** protégés identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les éléments identifiés situés sur l'espace public aussi bien que sur l'espace privé doivent être conservés. Leur démolition totale ou partielle est interdite. Les seuls travaux autorisés concernent leur conservation, leur restauration ou leur mise en valeur dans le respect de leurs caractéristiques.
- Le déplacement des éléments identifiés est autorisé dans un objectif de valorisation. Il doit être précédé d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions s'appliquant **au patrimoine bâti** protégé identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)
- L'ensemble des interventions portant sur un élément identifié doit être conforme aux dispositions édictées au titre 6 du règlement (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

UB 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

UB 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementée

UB 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementée

ARTICLE UB 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UB 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

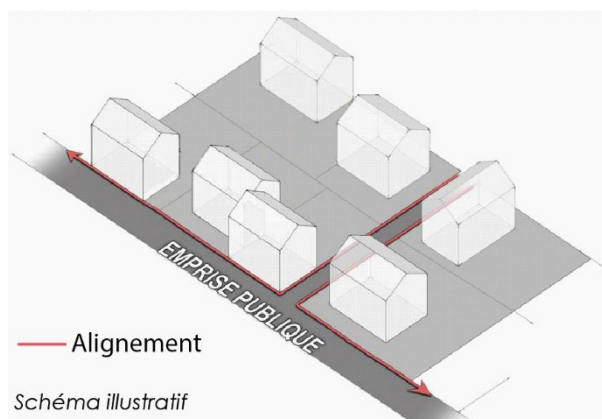
UB 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.



Dans l'ensemble de la zone UB, les façades* des constructions* doivent s'implanter dans une bande de 0 à 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le cas d'une construction* située à l'angle de plusieurs voies ou située entre deux voies, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement*, distance comptée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Si l'implantation des constructions* voisines existantes diffère de la règle générale et afin de respecter l'harmonie générale de la rue, la construction* nouvelle pourra s'implanter en continuité du bâtiment voisin le plus proche de l'alignement* ;

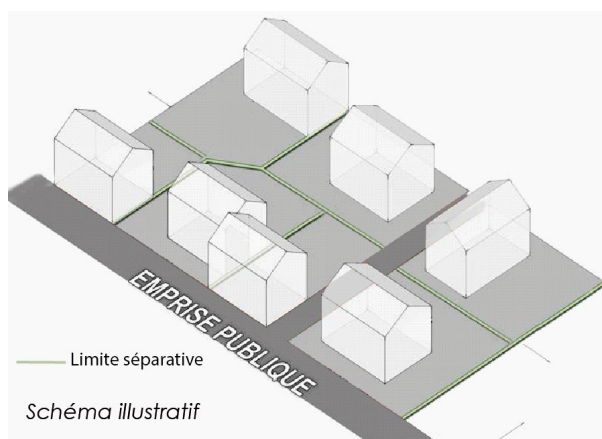
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes* et à condition de ne pas être aménagés en saillie* sur le domaine public.

UB 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures quelle que soit leur profondeur.



Les constructions* doivent s'implanter :

- **soit sur une seule limite séparative latérale**, c'est-à-dire en ordre semi continu. Dans ce cas le retrait ne pourra être inférieur à 3 m ;
- **soit avec un retrait minimum de 3 m** par rapport aux limites séparatives.

En limite des zones A et N, les constructions* s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes*.

UB 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

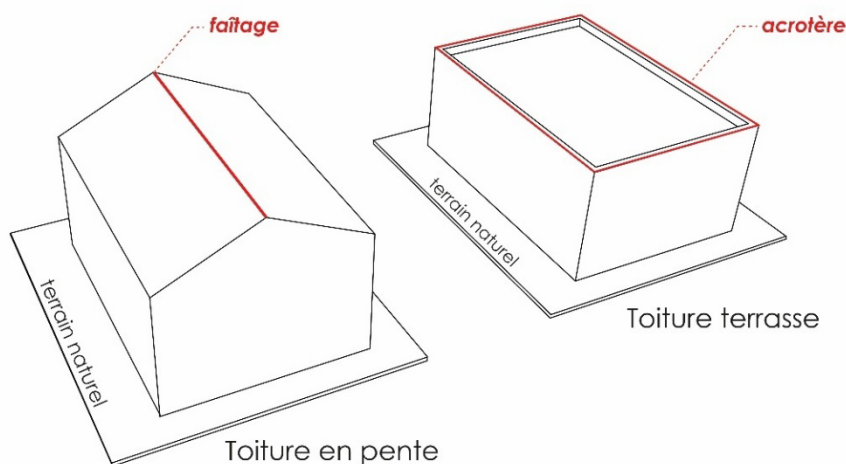
Non réglementée

UB 2.1.4 Hauteur des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs* exprimées par la règle sont calculées :

- au faîtage dans le cas des toitures en pente ;
- à l'acrotère* dans le cas des toitures terrasses et à minorer de 2 m pour les constructions* principales et 1 m pour les annexes*.



La hauteur* des constructions* **est limitée à 12 m** et la hauteur* des annexes* est limitée à 4 m.

Dispositions particulières

Des hauteurs* différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature et le fonctionnement supposent une hauteur* différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes* ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur* de la construction existante*.

UB 2.1.5 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **50%**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction* dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions* ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions* ainsi que des clôtures* ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions* et aménagements* seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements* doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

UB 2.3.1 Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre* correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Dans la zone UB, le coefficient d'espace de pleine terre* est fixé à 35% de la surface totale du tènement*.

Les surfaces de pleine terre* exigées au titre du coefficient de pleine terre* seront de préférence réalisées d'un seul tenant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, l'application du coefficient de pleine terre* sera mutualisée à l'échelle de l'opération.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- S'il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la création de surfaces de pleine terre* ;

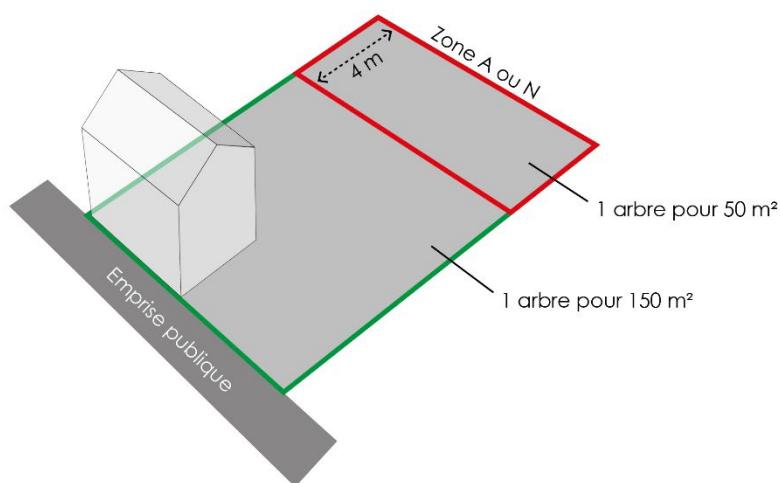
- s'il est démontré que l'application de la règle empêche la réalisation d'accès* piétons ou véhicules et qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour assurer la préservation et la valorisation des caractéristiques d'un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les parcelles bâties n'atteignant pas le coefficient de pleine terre* à la date d'approbation du PLU, les travaux d'aménagement* et de réfection* sont autorisés. De plus, une extension*, annexe* ou piscine* d'une surface inférieure ou égale à 50 m² pourra être admise. Cette possibilité n'est applicable qu'une fois à compter de la date d'approbation du PLU.

UB 2.3.2 Plantations

La surface non bâtie du tènement doit faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige* à hauteur d'un arbre pour 150 m².

De plus, si le tènement est au contact d'une zone agricole ou naturelle, la bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de la zone agricole ou naturelle fait l'objet d'obligations de plantations d'arbres de haute tige* majorées à hauteur d'un arbre pour 50 m².

Le calcul des obligations de plantations sur l'ensemble du tènement* est calculé au prorata des surfaces concernées par la règle générale et les règles majorées.



Les arbres de haute tige existant sur le terrain et préservés sont déduits de ces obligations.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Si il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la plantation d'arbres de haute tige* ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour assurer la préservation et la valorisation des caractéristiques d'un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les tènements au contact d'une zone agricole ou naturelle sur lesquels la présence de constructions existantes* dans la bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de la zone empêche d'atteindre les obligations de plantations fixées.

UB 2.3.3 Traitement des aires de stationnement

Dans les aires de stationnement de plus de 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur. En cas d'ombrières photovoltaïque, la densité végétale des plantations reste identique mais est à répartir sur le tènement (par exemple par regroupement des plantations en îlots sur plusieurs espaces en alternance des ombrières, dans un aménagement paysager).

Les dispositions s'appliquant aux aires de stationnement sont cumulatives avec les obligations de plantations s'appliquant par ailleurs sur le reste du tènement.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles seront traitées en matériaux perméables à l'exception des places PMR et de la bande de roulement qui pourront être imperméables. De plus elles devront être interrompues toutes les 5 places afin de créer un espace végétalisé.

UB 2.3.4 Espaces collectifs

Dans les opérations d'aménagement* ou de construction* comportant au moins cinq logements ou cinq lots, il est exigé l'aménagement* d'espaces collectifs* végétalisés à hauteur de 20% de la surface non bâtie du tènement*. Ces espaces collectifs* excluent les voies de desserte, trottoirs, aires de stationnement et surfaces fonctionnelles de l'opération (talus anti bruits, points d'apports et de collectes des déchets...) à l'exception des ouvrages de gestion pluviale faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Il peut notamment s'agir :

- d'espaces verts collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés ;
- d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- d'espaces communs de convivialité (espaces verts aménagés, parvis, cours et terrasses collectives...) ;
- de mails piétons plantés ;
- de noues paysagères.

Sauf impossibilité dûment justifiée, les surfaces d'espaces collectifs* exigées seront réalisées d'un seul tenant.

S'ils sont aménagés en pleine terre*, ces espaces collectifs* participent à l'atteinte du coefficient de pleine terre* fixé à l'échelle du tènement.

UB 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE UB 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

UB 3.1.1 Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.*

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès* des constructions* doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Ainsi, **les accès* doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès* sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction*, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements* qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En l'absence de solution permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte, **un recul minimum de 5 m pourra être imposé aux accès* automobiles** (portails, portes de garage, ...). Des adaptations à cette règle sont possibles en fonction de la topographie et des constructions existantes*.

De plus, il pourra être exigé dans chaque parcelle **un espace de taille suffisante pour effectuer une manœuvre afin qu'un véhicule léger puisse faire demi-tour à l'intérieur de la parcelle et s'engager sur la voie en marche avant**. Ces « aires de retournement » sont des espaces libres de tout stationnement et peuvent être réalisées en matériaux poreux. Si la configuration de la parcelle ou sa topographie ne permet pas leur réalisation, des solutions alternatives devront être proposées afin de permettre aux véhicules de s'engager sur la voie en marche avant.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès* aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés**.

UB 3.1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions* doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies réservées à la desserte des opérations d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 m. La circulation sécurisée des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) ou par un traitement de la voie en espace partagé.

UB 3.2 Desserte par les réseaux

UB 3.2.1 Eau potable

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

UB 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout nouveau raccordement sur domaine privé devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Nota : Pour tout projet de construction* ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

UB 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où l'autorisation d'urbanisme s'inscrit dans une opération d'ensemble (opération d'aménagement*, lotissement, Permis valant division, OAP sectorielle si elle le prévoit), les prescriptions s'appliquent à l'échelle de l'opération et non à l'échelle de chaque autorisation d'urbanisme délivrée au sein de l'opération d'ensemble.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou strictement réservé aux eaux usées est interdit.

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement* ou la construction*, doivent être gérés en totalité sur le tènement*. L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (par la mise en place de revêtements perméables tels que les

pavés non jointifs, la création de noues, de tranchées d'infiltration...). De plus, la mise en place d'un ouvrage de récupération est fortement recommandée.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement liée à la géologie ou la topographie du tènement*, ces derniers doivent faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) respectant les caractéristiques suivantes :

- pour les projets imperméabilisant une surface inférieure à 500 m², le volume de stockage doit être d'au moins 30l/m² et l'orifice de régulation d'au moins 20 mm de diamètre.
- Pour les projets imperméabilisant une surface à 500 m², le débit de fuite maximal doit être compris entre 2l/s/ha et 3l/s/ha avec une période de retour de 20 ans.

UB 3.2.4 Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction* ou dans les clôtures*.

UB 3.2.5 Collecte des déchets

Le traitement des ordures ménagères devra répondre aux consignes édictées par la direction de la gestion des déchets du Grand Bourg Agglomération.

Un local poubelles suffisamment dimensionné et une aire de présentation suffisamment dimensionnée et directement accessible depuis le domaine public devront être prévus pour les opérations de logements collectifs et les opérations d'ensemble.

ZONE UC**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone UC est une zone urbaine résidentielle englobant les secteurs d'extensions pavillonnaires de la commune excentrés par rapport au centre bourg.

La zone UC est concernée par :

- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

Les clôtures* sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme.

En dehors des cas prévus par l'article R.421-28, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UC, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UC 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UC 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'installation, pour une durée supérieure à 3 mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile dans les conditions exposées à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les terrains de camping et caravanage, dépôts de véhicules, aires de stationnement ouvertes au public* et garages collectifs de caravanes de plus de 10 emplacements ;

UC 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	UC
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	V
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	C1
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Les autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	C2
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Autorisé sans condition ; C : Autorisé sous condition ; X : Interdit

C1 A condition d'être lié à une construction* à usage d'habitation et dans la limite de 150 m² de surface de plancher* par activité.

C2 Les constructions* neuves à usage **d'industrie** sont autorisées à condition :

- d'être liées à une construction* à usage d'habitation et de ne pas dépasser 20% de l'emprise au sol* de la construction* à usage d'habitation ;
- qu'il existe déjà sur le tènement une construction* relevant de la sous-destination à la date d'approbation du PLU;
- de ne pas présenter pour le voisinage immédiat des risques ou nuisances particuliers.

Les extensions* des constructions existantes* à usage d'**industrie** sont autorisées dans la limite de 30% de la surface existante et à condition de ne pas présenter pour le voisinage immédiat des risques ou nuisances particuliers.

Dispositions s'appliquant **aux arbres remarquables** identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les arbres remarquables identifiés devront être préservés. En cas de problème phytosanitaire avéré justifiant leur abattage, leur replantation est obligatoire. Dans ce cas, ils devront être remplacés par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes.
- Les nouvelles constructions* devront respecter une distance minimale de 1 m avec le houppier* et de 3 m avec le tronc des arbres remarquables identifiés.
- Les accès* aux propriétés devront expressément préserver les arbres ou plantations existantes. Toutefois, s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage devra être autorisé par l'autorité en charge des autorisations d'urbanisme.

Dispositions s'appliquant **aux haies et alignements végétaux** protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les figurés reportés au plan graphique constituent des principes de repérage et non des localisations exactes. Le tracé des haies et alignements végétaux pourra être adapté.
- Les travaux et aménagements* ne devront pas compromettre la continuité des haies et alignements végétaux sauf s'ils sont justifiés par des raisons de sécurité, liées à l'état phytosanitaire des arbres ou pour la création d'un accès* ponctuel.
- Si la destruction d'éléments de végétation remet en cause la structure et la continuité de la haie ou de l'alignement*, une replantation sur le même tènement* par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.
- L'exploitation et l'entretien des haies sont autorisés.

UC 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

UC 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementée

UC 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementée

ARTICLE UC 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UC 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

UC 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.

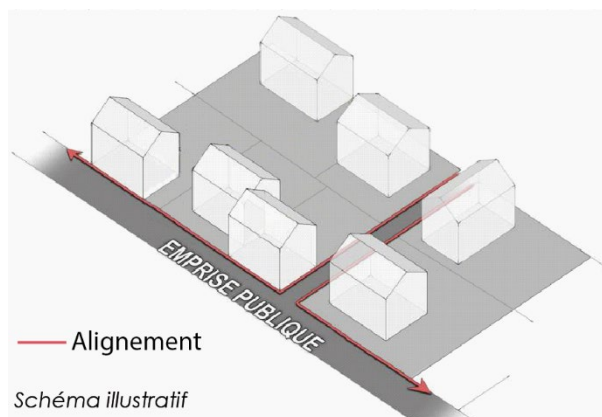


Schéma illustratif

Dans l'ensemble de la zone UC, les constructions* doivent s'implanter avec un retrait minimum de 4 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le cas d'une construction* située à l'angle de plusieurs voies ou située entre deux voies, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement*, distance comptée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Si l'implantation des constructions* voisines existantes diffère de la règle générale et afin de respecter l'harmonie générale de la rue, la construction* nouvelle pourra s'implanter en continuité du bâtiment voisin le plus proche de l'alignement* ;
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;

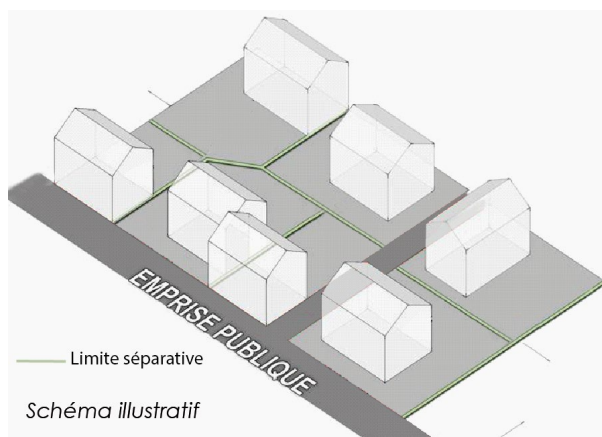
- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes* et à condition de ne pas être aménagés en saillie* sur le domaine public.

UC 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

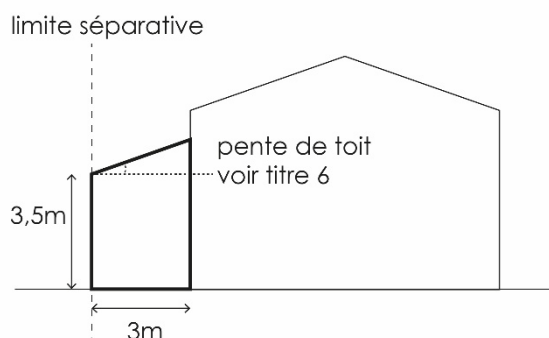
Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures quelle que soit leur profondeur.



Les constructions* doivent s'implanter :

- **soit avec un retrait minimum de 4 m** par rapport aux limites séparatives ;
- **soit sur une limite séparative** sous réserve qu'elles s'appuient sur une construction existante* elle-même implantée en limite séparative, **ou** aux conditions cumulatives suivantes :
 - la hauteur* mesurée des constructions* sur la limite séparative ne dépasse pas 3,5 m ;
 - dans une bande de 3 m à partir de la limite séparative, la hauteur* mesurée en tout point des constructions* doit s'inscrire à l'intérieur du schéma ci-contre.



En limite des zones A et N, les constructions* s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;

- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes*.

UC 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

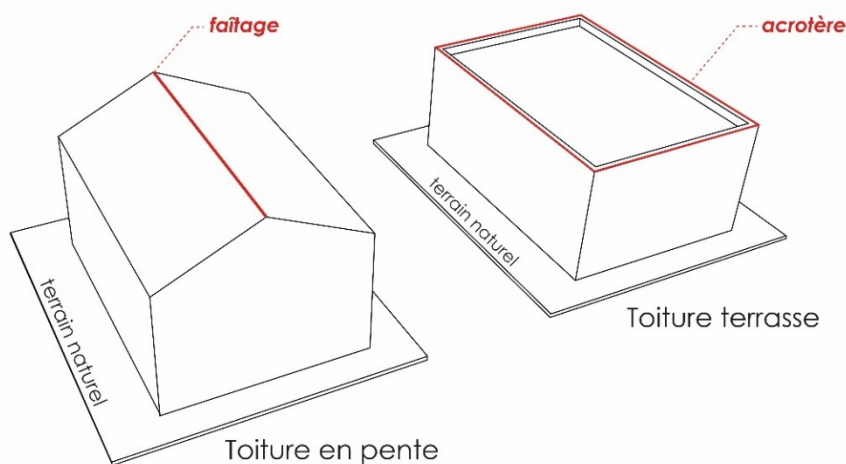
Non réglementée

UC 2.1.4 Hauteur des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs* exprimées par la règle sont calculées :

- au faîtage dans le cas des toitures en pente ;
- à l'acrotère* dans le cas des toitures terrasses et à minorer de 2 m pour les constructions* principales et 1 m pour les annexes*.



La hauteur* des constructions* est limitée à 8 m et la hauteur* des annexes* est limitée à 4 m.

Dispositions particulières

Des hauteurs* différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature et le fonctionnement supposent une hauteur* différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes* ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur* de la construction existante*.

UC 2.1.5 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **40%**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UC 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction* dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions* ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions* ainsi que des clôtures* ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UC 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions* et aménagements* seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements* doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

UC 2.3.1 Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre* correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Dans la zone UC, le coefficient d'espace de pleine terre* est fixé à 40% de la surface totale du tènement*.

Les surfaces de pleine terre* exigées au titre du coefficient de pleine terre* seront de préférence réalisées d'un seul tenant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, l'application du coefficient de pleine terre* sera mutualisée à l'échelle de l'opération.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

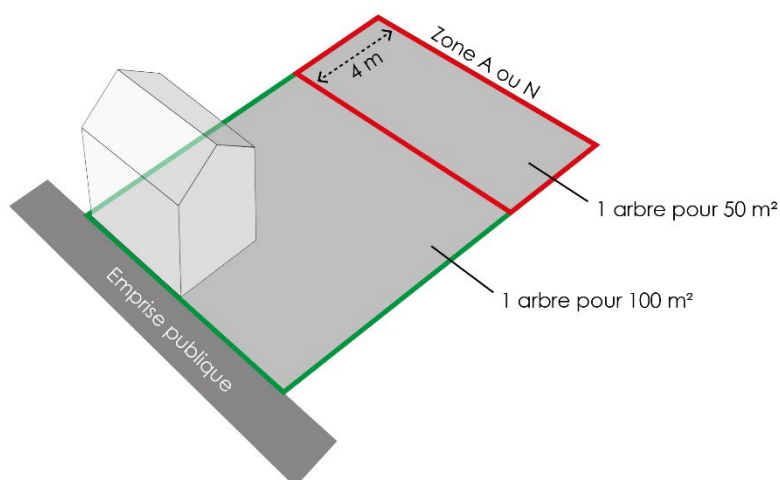
- S'il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la création de surfaces de pleine terre* ;
- s'il est démontré que l'application de la règle empêche la réalisation d'accès* piétons ou véhicules et qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour assurer la préservation et la valorisation des caractéristiques d'un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les parcelles bâties n'atteignant pas le coefficient de pleine terre* à la date d'approbation du PLU, les travaux d'aménagement* et de réfection* sont autorisés. De plus, une extension*, annexe* ou piscine* d'une surface inférieure ou égale à 50 m² pourra être admise. Cette possibilité n'est applicable qu'une fois à compter de la date d'approbation du PLU.

UC 2.3.2 Plantations

La surface non bâtie du tènement doit faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige* à hauteur d'un arbre pour 100 m².

De plus, si le tènement est au contact d'une zone agricole ou naturelle, la bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de la zone agricole ou naturelle fait l'objet d'obligations de plantations d'arbres de haute tige* majorées à hauteur d'un arbre pour 50 m².

Le calcul des obligations de plantations sur l'ensemble du tènement* est calculé au prorata des surfaces concernées par la règle générale et les règles majorées.



Les arbres de haute tige existant sur le terrain et préservés sont déduits de ces obligations.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- S'il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la plantation d'arbres de haute tige* ;

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour assurer la préservation et la valorisation des caractéristiques d'un élément protégé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les tènements au contact d'une zone agricole ou naturelle sur lesquels la présence de constructions existantes* dans la bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de la zone empêche d'atteindre les obligations de plantations fixées.

UC 2.3.3 Traitement des aires de stationnement

Dans les aires de stationnement de plus de 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur. En cas d'ombrières photovoltaïque, la densité végétale des plantations reste identique mais est à répartir sur le tènement (par exemple par regroupement des plantations en îlots sur plusieurs espaces en alternance des ombrières, dans un aménagement paysager).

Les dispositions s'appliquant aux aires de stationnement sont cumulatives avec les obligations de plantations s'appliquant par ailleurs sur le reste du tènement.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles seront traitées en matériaux perméables à l'exception des places PMR et de la bande de roulement qui pourront être imperméables. De plus elles devront être interrompues toutes les 5 places afin de créer un espace végétalisé.

UC 2.3.4 Espaces collectifs

Dans les opérations d'aménagement* ou de construction* comportant au moins cinq logements ou cinq lots, il est exigé l'aménagement* d'espaces collectifs* végétalisés à hauteur de 20% de la surface non bâtie du tènement*. Ces espaces collectifs* excluent les voies de desserte, trottoirs, aires de stationnement et surfaces fonctionnelles de l'opération (talus anti bruits, points d'apports et de collectes des déchets...) à l'exception des ouvrages de gestion pluviale faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Il peut notamment s'agir :

- d'espaces verts collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés ;
- d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- d'espaces communs de convivialité (espaces verts aménagés, parvis, cours et terrasses collectives...) ;
- de mails piétons plantés ;
- de noues paysagères.

Sauf impossibilité dûment justifiée, les surfaces d'espaces collectifs* exigées seront réalisées d'un seul tenant.

S'ils sont aménagés en pleine terre*, ces espaces collectifs* participent à l'atteinte du coefficient de pleine terre* fixé à l'échelle du tènement.

UC 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE UC 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UC 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

UC 3.1.1 Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.*

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès* des constructions* doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Ainsi, **les accès* doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès* sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction*, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements* qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En l'absence de solution permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte, **un recul minimum de 5 m pourra être imposé aux accès* automobiles** (portails, portes de garage, ...). Des adaptations à cette règle sont possibles en fonction de la topographie et des constructions existantes*.

De plus, il pourra être exigé dans chaque parcelle **un espace de taille suffisante pour effectuer une manœuvre afin qu'un véhicule léger puisse faire demi-tour à l'intérieur de la parcelle et s'engager sur la voie en marche avant**. Ces « aires de retournement » sont des espaces libres de tout stationnement et peuvent être réalisées en matériaux poreux. Si la configuration de la parcelle ou sa topographie ne permet pas leur réalisation, des solutions alternatives devront être proposées afin de permettre aux véhicules de s'engager sur la voie en marche avant.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès* aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés**.

UC 3.1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions* doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies réservées à la desserte des opérations d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 m. La circulation sécurisée des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) ou par un traitement de la voie en espace partagé.

UC 3.2 Desserte par les réseaux

UC 3.2.1 Eau potable

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

UC 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout nouveau raccordement sur domaine privé devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Nota : Pour tout projet de construction* ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

UC 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où l'autorisation d'urbanisme s'inscrit dans une opération d'ensemble (opération d'aménagement*, lotissement, Permis valant division, OAP sectorielle si elle le prévoit), les prescriptions s'appliquent à l'échelle de l'opération et non à l'échelle de chaque autorisation d'urbanisme délivrée au sein de l'opération d'ensemble.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou strictement réservé aux eaux usées est interdit.

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement* ou la construction*, doivent être gérés en totalité sur le tènement*. L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (par la mise en place de revêtements perméables tels que les

pavés non jointifs, la création de noues, de tranchées d'infiltration...). De plus, la mise en place d'un ouvrage de récupération est fortement recommandée.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement liée à la géologie ou la topographie du tènement*, ces derniers doivent faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) respectant les caractéristiques suivantes :

- pour les projets imperméabilisant une surface inférieure à 500 m², le volume de stockage doit être d'au moins 30l/m² et l'orifice de régulation d'au moins 20 mm de diamètre.
- Pour les projets imperméabilisant une surface à 500 m², le débit de fuite maximal doit être compris entre 2l/s/ha et 3l/s/ha avec une période de retour de 20 ans.

UC 3.2.4 Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction* ou dans les clôtures*.

UC 3.2.5 Collecte des déchets

Le traitement des ordures ménagères devra répondre aux consignes édictées par la direction de la gestion des déchets du Grand Bourg Agglomération.

Un local poubelle suffisamment dimensionné et une aire de présentation suffisamment dimensionnée et directement accessible depuis le domaine public devront être prévus pour les opérations de logements collectifs et les opérations d'ensemble.

ZONE UI**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone UI est une zone urbaine dédiée aux zones d'activités économiques.

La zone UI comprend un secteur **Ula** avec des règles adaptées au développement du site d'activités Crystal

La zone UI est concernée par :

- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme ;

Les clôtures* sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme.

En dehors des cas prévus par l'article R.421-28, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone UI, sauf stipulations contraires.

ARTICLE UI 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

UI 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- L'installation, pour une durée supérieure à 3 mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile dans les conditions exposées à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les terrains de camping et caravanage, dépôts de véhicules, aires de stationnement ouvertes au public* et garages collectifs de caravanes de plus de 10 emplacements ;

UI 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	UI et Ula
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	X
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	V
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Les autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	V
Entrepôt	V
Bureau	V
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Autorisé sans condition ; C : Autorisé sous condition ; X : Interdit

UI 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

UI 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementée

UI 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementée

ARTICLE UI 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UI 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

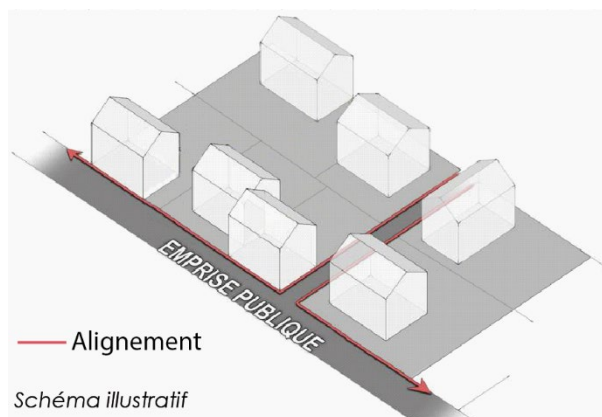
UI 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.



Dans l'ensemble de la zone UI à l'exception du secteur U1a, les constructions* doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation.

Dans le secteur U1a l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique n'est pas réglementée.

Dans le cas d'une construction* située à l'angle de plusieurs voies ou située entre deux voies, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Si l'implantation des constructions* voisines existantes diffère de la règle générale et afin de respecter l'harmonie générale de la rue, la construction* nouvelle pourra s'implanter en continuité du bâtiment voisin le plus proche de l'alignement* ;
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.

UI 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures quelle que soit leur profondeur.

Dans l'ensemble de la zone UI à l'exception du secteur U1a, Les constructions* doivent s'implanter :

- **soit sur une seule limite séparative latérale**, c'est-à-dire en ordre semi continu. Dans ce cas le retrait ne pourra être inférieur à 3 m ;
- **Soit avec un retrait minimum de 3 m** par rapport aux limites séparatives.

En limite des zones A et N, les constructions* s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m.

Dans le secteur U1a l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

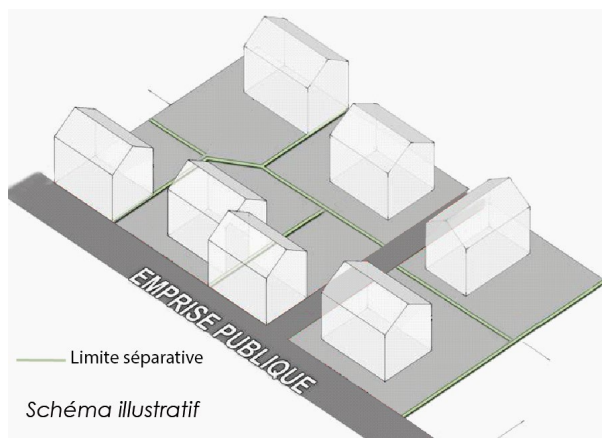
Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.

UI 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Non réglementée

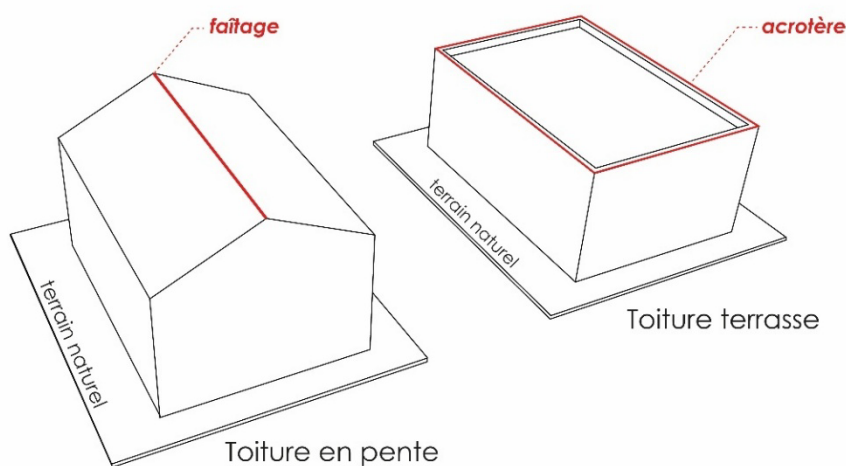


UI 2.1.4 Hauteur des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs* exprimées par la règle sont calculées :

- au faîtage dans le cas des toitures en pente ;
- à l'acrotère* dans le cas des toitures terrasses et à minorer de 2 m pour les constructions* principales et 1 m pour les annexes*.



Dans l'ensemble de la zone UI, la hauteur* des constructions* est limitée à 12 m.

Dispositions particulières

Des hauteurs* différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Pour des équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature et le fonctionnement supposent une hauteur* différente ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes* ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur* de la construction existante*.

UI 2.1.5 Emprise au sol des constructions

Le coefficient d'emprise au sol* est limité à **60%**.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UI 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction* dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions* ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions* ainsi que des clôtures* ;

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UI 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions* et aménagements* seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements* doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

UI 2.3.1 Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre* correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Dans l'ensemble de la zone UI, le coefficient d'espace de pleine terre* est fixé à 25% de la surface non bâtie du tènement*.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

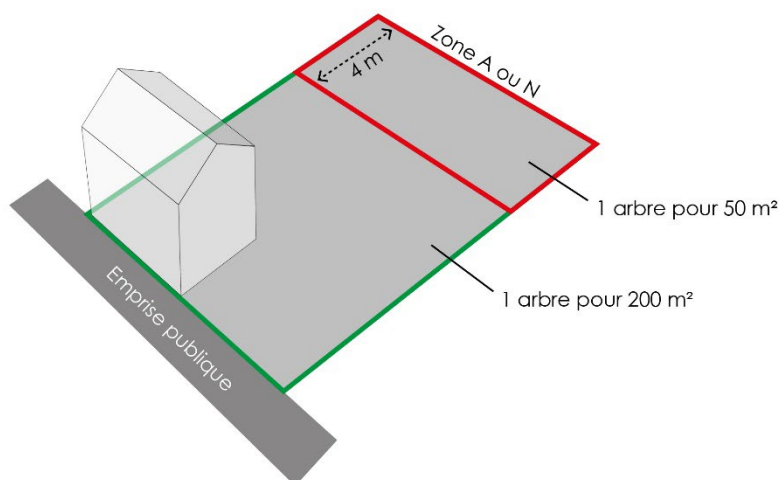
- S'il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la création de surfaces de pleine terre* ;
- s'il est démontré que l'application de la règle empêche la réalisation d'accès* piétons ou véhicules et qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

UI 2.3.2 Plantations

La surface non bâtie du tènement doit faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige* à hauteur d'un arbre pour 200 m².

De plus, si le tènement est au contact d'une zone agricole ou naturelle, la bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de la zone agricole ou naturelle fait l'objet d'obligations de plantations d'arbres de haute tige* majorées à hauteur d'un arbre pour 50 m².

Le calcul des obligations de plantations sur l'ensemble du tènement* est calculé au prorata des surfaces concernées par la règle générale et les règles majorées.



Les arbres de haute tige* existant sur le terrain et préservés sont déduits de ces obligations.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Si il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la plantation d'arbres de haute tige* ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les tènements au contact d'une zone agricole ou naturelle sur lesquels la présence de constructions existantes* dans la bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de la zone empêche d'atteindre les obligations de plantations fixées.

UI 2.3.3 Traitement des aires de stationnement

Dans les aires de stationnement de plus de 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur. En cas d'ombrières photovoltaïque, la densité végétale des plantations reste identique mais est à répartir sur le tènement (par exemple par regroupement des plantations en îlots sur plusieurs espaces en alternance des ombrières, dans un aménagement paysager).

Les dispositions s'appliquant aux aires de stationnement sont cumulatives avec les obligations de plantations s'appliquant par ailleurs sur le reste du tènement.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles devront être interrompues toutes les 5 places afin de créer un espace végétalisé.

UI 2.3.3 Espaces collectifs

Non réglementé

UI 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE UI 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UI 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

UI 3.1.1 Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.*

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès* des constructions* doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Ainsi, **les accès* doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès* sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction*, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements* qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En l'absence de solution permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte, **un recul minimum de 5 m pourra être imposé aux accès* automobiles** (portails, portes de garage, ...). Des adaptations à cette règle sont possibles en fonction de la topographie et des constructions existantes*.

De plus, il pourra être exigé dans chaque parcelle **un espace de taille suffisante pour effectuer une manœuvre afin qu'un véhicule léger puisse faire demi-tour à l'intérieur de la parcelle et s'engager sur la voie en marche avant**. Ces « aires de retournement » sont des espaces libres de tout stationnement et peuvent être réalisées en matériaux poreux. Si la configuration de la parcelle ou sa topographie ne permet pas leur réalisation, des solutions alternatives devront être proposées afin de permettre aux véhicules de s'engager sur la voie en marche avant.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès* aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés**.

UI 3.1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions* doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 m. La circulation sécurisée des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) ou par un traitement de la voie en espace partagé.

UI 3.2 Desserte par les réseaux

UI 3.2.1 Eau potable

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

UI 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout nouveau raccordement sur domaine privé devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Nota : Pour tout projet de construction* ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

UI 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où l'autorisation d'urbanisme s'inscrit dans une opération d'ensemble* (opération d'aménagement, lotissement, Permis valant division.), les prescriptions s'appliquent à l'échelle de l'opération et non à l'échelle de chaque autorisation d'urbanisme délivrée au sein de l'opération d'ensemble.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou strictement réservé aux eaux usées est interdit.

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement* ou la construction*, doivent être gérés en totalité sur le tènement*. L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (par la mise en place de revêtements perméables tels que les

pavés non jointifs, la création de noues, de tranchées d'infiltration...). De plus, la mise en place d'un ouvrage de récupération est fortement recommandée.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement liée à la géologie ou la topographie du tènement*, ces derniers doivent faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) respectant les caractéristiques suivantes :

- pour les projets imperméabilisant une surface inférieure à 500 m², le volume de stockage doit être d'au moins 30l/m² et l'orifice de régulation d'au moins 20 mm de diamètre.
- Pour les projets imperméabilisant une surface à 500 m², le débit de fuite maximal doit être compris entre 2l/s/ha et 3l/s/ha avec une période de retour de 20 ans.

UI 3.2.4 Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction* ou dans les clôtures*.

UI 3.2.5 Collecte des déchets

Le traitement des ordures ménagères devra répondre aux consignes édictées par la direction de la gestion des déchets du Grand Bourg Agglomération.

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER DITES ZONES « AU »

ZONE AUA**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone AUA est une zone à urbaniser à court ou moyen terme destinée à assurer le développement résidentiel de la commune.

Les secteurs couverts bénéficient dans leur périphérie immédiate d'équipements, d'infrastructures de capacité suffisante et sont urbanisables à court ou moyen termes.

Leur urbanisation est admise lors de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble*.

La zone AUA est concernée par :

- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation**. La desserte et l'aménagement* du secteur repéré sur le document graphique doivent être compatibles avec les principes de composition et d'organisation définis dans « **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** » (pièce n°03 du PLU).
- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent* ».
- Le **droit de préemption urbain**, mis en place par délibération du Conseil municipal et conformément à l'article L211-1 du Code de l'urbanisme.

Les clôtures* sont soumises à déclaration préalable dans les conditions prévues à l'article R.421-12-d du Code de l'Urbanisme.

En dehors des cas prévus par l'article R.421-28, les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les conditions prévues à l'article R.421-27 du Code de l'Urbanisme.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone AUA, sauf stipulations contraires.

ARTICLE AUA 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

AUA 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Les occupations du sol suivantes sont interdites dans l'ensemble de la zone :

- Les dépôts de matériaux inertes ;
- L'installation, pour une durée supérieure à 3 mois par an, d'une caravane autre qu'une résidence mobile dans les conditions exposées à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les terrains de camping et caravanage, dépôts de véhicules, aires de stationnement ouvertes au public* et garages collectifs de caravanes de plus de 10 emplacements ;

AUA 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	AUA
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	X
Exploitations forestières	X
HABITATIONS	
Logement	V
Hébergement	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	X
Restauration	X
Commerce de gros	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X
Hôtels	X
Autres hébergements touristiques	X
Cinéma	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	V
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X
Salles d'art et de spectacles	X
Equipements sportifs	X
Lieux de culte	X
Les autres équipements recevant du public	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE	
Industrie	X
Entrepôt	X
Bureau	X
Centre de congrès et d'exposition	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X

V : Autorisé sans condition ; C : Autorisé sous condition ; X : Interdit

Dispositions s'appliquant **aux zones humides et ripisylves** identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Toute construction* est interdite.
- Le comblement et le drainage des zones humides sont interdits.
- Les exhaussements* ou affouillements* des sols sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la restauration d'une zone humide.
- Les dépôt (y compris de terre) sont interdits.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" avec une compensation à hauteur de 200% sera mise en œuvre :
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
 - Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau doivent être préservées. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. Il est préconisé :
 - Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation* du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

AUA 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

AUA 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementée

AUA 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementée

ARTICLE AUA 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

AUA 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

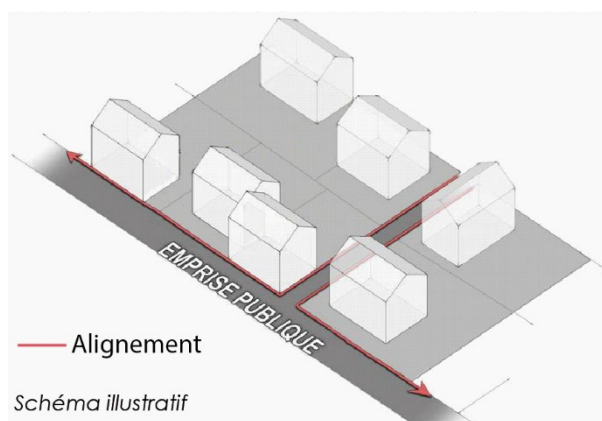
AUA 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.



Dans la zone AUA, les façades* des constructions* doivent s'implanter dans une bande de 0 à 6 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation. De plus, elles doivent respecter les principes d'implantation énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement*, distance comptée à partir du bord du bassin.

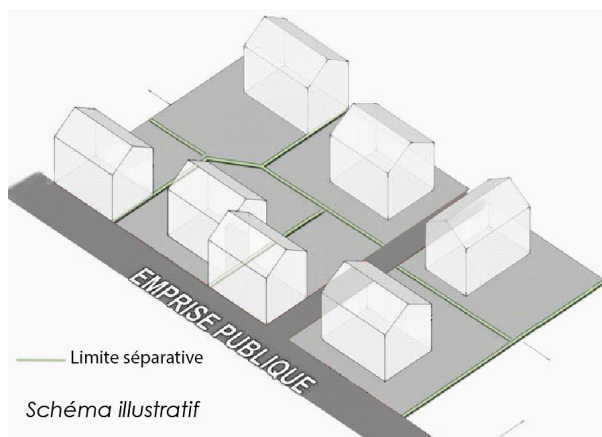
Dans le cas d'une construction* située à l'angle de plusieurs voies ou située entre deux voies, la règle d'implantation générale pourra s'appliquer sur une seule voie.

AUA 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures quelle que soit leur profondeur.



Les constructions* doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives. De plus, elles doivent respecter les principes d'implantation énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation.

En limite des zones A et N, les constructions* s'implanteront avec un retrait minimum de 4 m.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bord du bassin.

AUA 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

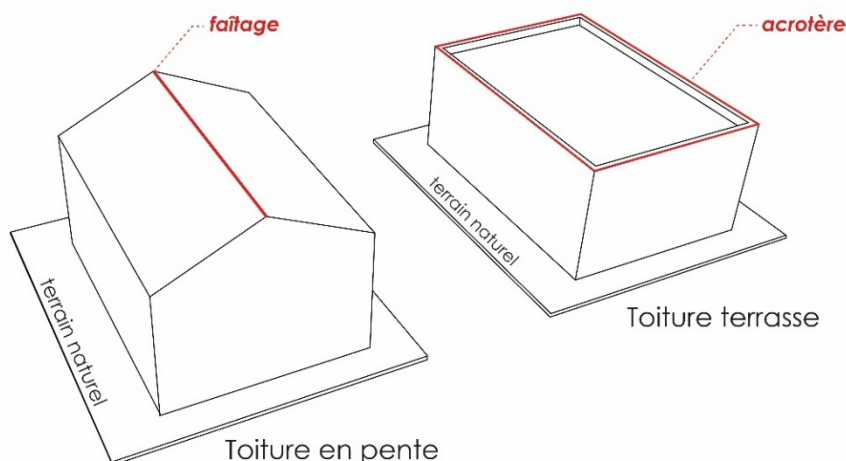
Non règlementée

AUA 2.1.4 Hauteur des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs* exprimées par la règle sont calculées :

- au faîtage dans le cas des toitures en pente ;
- à l'acrotère* dans le cas des toitures terrasses et à minorer de 2 m pour les constructions* principales et 1 m pour les annexes*.



Dans l'ensemble de la zone AUA, la hauteur* des constructions* est limitée à 10 m et la hauteur* des annexes* est limitée à 4 m.

AUA 2.1.5 Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone AUA, le coefficient d'emprise au sol* est limité à 50%.

AUA 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction* dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions* ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions* ainsi que des clôtures* ;

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

AUA 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions* et aménagements* seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements* doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants

- de la topographie et de la configuration du terrain
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant
- de la situation du bâti sur le terrain

AUA 2.3.1 Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre* correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Dans l'ensemble de la zone AUA, le coefficient d'espace de pleine terre* est fixé à 35% de la surface du tènement*.

Les surfaces de pleine terre* exigées au titre du coefficient de pleine terre* seront de préférence réalisées d'un seul tenant.

Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble*, l'application du coefficient de pleine terre* sera mutualisée à l'échelle de l'opération.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

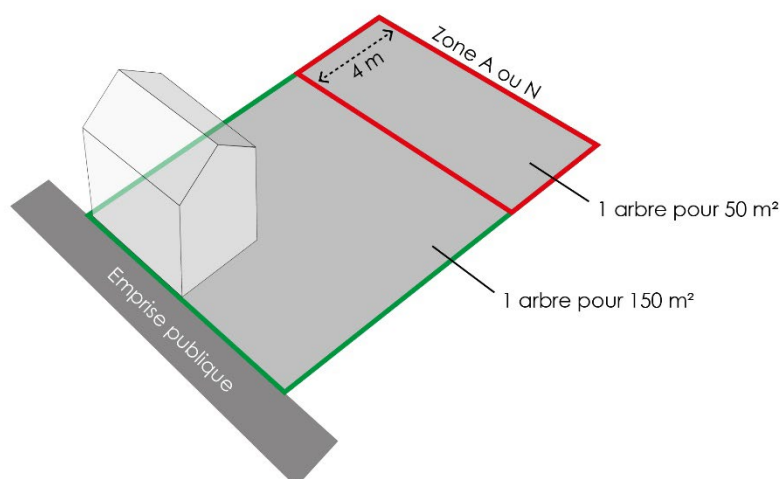
- S'il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la création de surfaces de pleine terre* ;

AUA 2.3.2 Plantations

La surface non bâtie du tènement doit faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige* à hauteur* d'un arbre pour 150 m².

De plus, si le tènement est au contact d'une zone agricole ou naturelle, la bande de 4 m de profondeur à partir de la limite de la zone agricole ou naturelle fait l'objet d'obligations de plantations d'arbres de haute tige* majorées à hauteur* d'un arbre pour 50 m².

Le calcul des obligations de plantations sur l'ensemble du tènement* est calculé au prorata des surfaces concernées par la règle générale et les règles majorées.



Les arbres de haute tige* existant sur le terrain et préservés sont déduits de ces obligations.

Dispositions particulières :

Des dispositions différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Si il est démontré que la présence d'ouvrages et réseaux publics enterrés sous le terrain empêche la plantation d'arbres de haute tige* ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;

AUA 2.3.3 Traitement des aires de stationnement

Dans les aires de stationnement de plus de 4 places, la plantation d'un arbre de haute tige* par tranche de 4 places est exigée arrondie à l'entier supérieur. En cas d'ombrières photovoltaïque, la densité végétale des plantations reste identique mais est à répartir sur le tènement* (par exemple par regroupement des plantations en îlots sur plusieurs espaces en alternance des ombrières, dans un aménagement paysager).

Les dispositions s'appliquant aux aires de stationnement sont cumulatives avec les obligations de plantations s'appliquant par ailleurs sur le reste du tènement*.

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles seront traitées en matériaux perméables à l'exception des places PMR et de la bande de roulement qui pourront être imperméables. De plus elles devront être interrompues toutes les 5 places afin de créer un espace végétalisé.

AUA 2.3.4 Espaces collectifs

Dans les opérations d'aménagement* ou de construction* comportant au moins cinq logements ou cinq lots, il est exigé l'aménagement* d'espaces collectifs* végétalisés à hauteur* de 20% de la surface non bâtie du tènement*. Ces espaces collectifs* excluent les voies de desserte, trottoirs, aires de stationnement et surfaces fonctionnelles de l'opération (talus anti bruits, points d'apports et de collectes des déchets...) à l'exception des ouvrages de gestion pluviale faisant l'objet d'un traitement paysager qualitatif. Il peut notamment s'agir :

- d'espaces verts collectifs consacrés aux jardins familiaux ou partagés ;
- d'aires de jeux et installations sportives extérieures ;
- d'espaces communs de convivialité (espaces verts aménagés, parvis, cours et terrasses collectives...) ;
- de mails piétons plantés ;
- de noues paysagères.

Sauf impossibilité dûment justifiée, les surfaces d'espaces collectifs* exigées seront réalisées d'un seul tenant.

S'ils sont aménagés en pleine terre*, ces espaces collectifs* participent à l'atteinte du coefficient de pleine terre* fixé à l'échelle du ténement.

AUA 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE AUA 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

AUA 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

AUA 3.1.1 Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.*

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès* des constructions* doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Ainsi, **les accès* doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès* sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction*, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements* qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

En l'absence de solution permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte, **un recul minimum de 5 m pourra être imposé aux accès* automobiles** (portails, portes de garage, ...). Des adaptations à cette règle sont possibles en fonction de la topographie et des constructions existantes*.

De plus, il pourra être exigé dans chaque parcelle **un espace de taille suffisante pour effectuer une manœuvre afin qu'un véhicule léger puisse faire demi-tour à l'intérieur de la parcelle et s'engager sur la voie en marche avant**. Ces « aires de retournement » sont des espaces libres de tout stationnement et peuvent être réalisées en matériaux poreux. Si la configuration de la parcelle ou sa topographie ne permet pas leur réalisation, des solutions alternatives devront être proposées afin de permettre aux véhicules de s'engager sur la voie en marche avant.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée et/ou contexte urbain particulier, **les accès* aux parcelles issues de divisions foncières seront mutualisés**.

AUA 3.1.1 Voirie

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions* doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies réservées à la desserte des opérations d'ensemble ne peuvent avoir une chaussée inférieure à 3,5 m. La circulation sécurisée des piétons doit être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs ou cheminements indépendants) ou par un traitement de la voie en espace partagé.

AUA 3.2 Desserte par les réseaux

La constructibilité de la zone est soumise préalablement à tout aménagement* et construction* à :

- L'arrivée du réseau collectif au droit du site soumis à l'orientations d'aménagement* et de programmation ;
- L'arrivée du réseau d'eau potable et de défense incendie conforme au droit du site soumis à orientations d'aménagement et de programmation ;
- La conformité de la station d'épuration ou du système d'assainissement collectif qui va traiter les effluents de cette zone. Cette conformité des systèmes épuratoires concerne la conformité en équipements et la conformité en performance.

En l'absence de l'un de ces 3 critères, aucune construction* n'est admise, les travaux de renforcement, extension* des réseaux et de mise en conformité conditionnent la constructibilité de la zone. La levée de ces restrictions d'urbanisation démarre à l'ordre de services des travaux nécessaires à la mise en conformité de l'assainissement.

AUA 3.2.1 Eau potable

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'eau potable**.

AUA 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement.

Tout nouveau raccordement sur domaine privé devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Nota : Pour tout projet de construction* ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

AUA 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans le cas où l'autorisation d'urbanisme s'inscrit dans une opération d'ensemble (opération d'aménagement*, lotissement, Permis valant division, OAP sectorielle si elle le prévoit), les prescriptions s'appliquent à l'échelle de l'opération et non à l'échelle de chaque autorisation d'urbanisme délivrée au sein de l'opération d'ensemble.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou strictement réservé aux eaux usées est interdit.

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement* ou la construction*, doivent être gérés en totalité sur le tènement*. L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (par la mise en place de revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, la création de noues, de tranchées d'infiltration...). De plus, la mise en place d'un ouvrage de récupération est fortement recommandée.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement liée à la géologie ou la topographie du tènement*, ces derniers doivent faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) respectant les caractéristiques suivantes :

- pour les projets imperméabilisant une surface inférieure à 500 m², le volume de stockage doit être d'au moins 30l/m² et l'orifice de régulation d'au moins 20 mm de diamètre.
- Pour les projets imperméabilisant une surface à 500 m², le débit de fuite maximal doit être compris entre 2l/s/ha et 3l/s/ha avec une période de retour de 20 ans.

AUA 3.2.4 Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction* ou dans les clôtures*.

AUA 3.2.5 Collecte des déchets

Le traitement des ordures ménagères devra répondre aux consignes édictées par la direction de la gestion des déchets du Grand Bourg Agglomération.

Un local poubelles suffisamment dimensionné et une aire de présentation suffisamment dimensionnée et directement accessible depuis le domaine public devront être prévus pour les opérations de logements collectifs et les opérations d'ensemble.

TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES DITES ZONES "A"

ZONE A**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone A est à une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique et économique des terres.

La zone A comprend :

- un secteur Aco couvrant les espaces à enjeux pour les fonctionnalités écologiques du territoire ;
- un secteur Ag1 correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés à de l'accueil touristique.
- Un secteur Ag2 correspondant à des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dédiés à des activités événementielles.

La zone A est concernée par :

- Une **protection des éléments bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».
- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».
- Des **emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
 - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »
- Une **inconstructibilité des secteurs concernés par un aléa d'inondation au titre de l'article R.151-31-2° du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à identifier « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements*, forages et exhaussements* des sols ; ».
- Des **bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A ou N au titre de l'article L.151-11-1-2° du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination*, dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination* est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et

forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

- Des **secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement, à titre exceptionnel, à « délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :
 - 1° Des constructions* ;
 - 2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
 - 3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. »

La zone A est en outre impactée par :

- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** au titre de l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures routières du département de l'Ain. L'exécution de tous travaux, constructions* ou aménagements* situés dans des secteurs impactés par le bruit doit respecter les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral (voir annexes – Pièce 06- du PLU)
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone A, sauf stipulations contraires.

ARTICLE A 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

A 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Non réglementé

A 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	A	Aco	Ag1	Ag2
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES				
Exploitations agricoles	C1	C1	C1	X
Exploitations forestières	X	X	X	X
HABITATIONS				
Logement	C2	C2	X	C2
Hébergement	X	X	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES				
Artisanat et commerce de détail	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X
Commerce de gros	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X	C5
Hôtels	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	C4	X
Cinéma	X	X	X	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C3	C3	C3	C3
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X
Equipements sportifs	X	X	X	X
Lieux de culte	X	X	X	X
Les autres équipements recevant du public	C6	X	X	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE				
Industrie	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	X	X
Bureau	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X	X	X

V : Autorisé sans condition ; C : Autorisé sous condition ; X : Interdit

C1 : sont admis sous condition :

Dans la zone A à l'exception des secteurs Aco, Ag1:

- Les constructions* à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole*, dont les constructions* correspondant aux habitations des agriculteurs lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* existante et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* ;
- Les constructions* et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'entretien de matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation de Matériels Agréées ;
- Les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur Aco :

- Les constructions* à usage agricole lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole* et sous réserve qu'il existe déjà sur le tènement une construction* relevant de la sous-destination à la date d'approbation du PLU;

C2 Les travaux suivants concernant les constructions existantes* à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **la réfection* et l'adaptation*** des constructions* à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux ;
- **les extensions*** des constructions* à usage d'habitation existantes, dans la limite :
 - de 50% de la surface de plancher* de la construction existante* ;
 - de 250 m² de surface de plancher* total après travaux ;
- **les annexes*** des constructions* à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* ;
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine* par tènement*.

C3 Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés** sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, dès lors qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques et nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif et enfin qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

C4 Les constructions* neuves à usage d'**autres hébergements touristiques** sont autorisées dans une limite de 45 m² d'emprise au sol* et uniquement dans les polygones d'implantations de STECAL reportés au document graphique.

C5 Les constructions* neuves démontables et extensions* de constructions existantes* à usage **d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle** sont autorisées dans une limite de 500 m² d'emprise au sol* et uniquement dans les polygones d'implantations de STECAL reportés au document graphique.

C6 Les **autres équipements recevant du public** dès lors qu'ils sont liés au cimetière, qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

Sont également autorisés :

- **Les changements de destination* des bâtiments identifiés au document graphique** au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, dans le volume* existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux et d'un seul logement par construction* identifiée.

Dans le secteur Aco

- Les exhaussements* et affouillements* de sol ainsi que le drainage sont interdits à moins d'être liés à des exploitations agricoles existantes.
- En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables aux déplacements de la faune.
- La perméabilité des sols devra être maintenue. Toutefois dans le cadre de la création d'un bassin d'eau pluviale, la pose d'un géotextile, permettant d'éviter tout échange hydraulique avec la nappe affleurant, est autorisée sous réserve que le bassin en question soit largement végétalisé et non clôturé afin de préserver la fonctionnalité écologique de la zone.

Dispositions s'appliquant aux boisements protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les travaux et aménagements* ne devront pas compromettre le caractère boisé des lieux sauf si ils sont justifiés par des raisons de sécurité ou liées à l'état phytosanitaire des arbres.
- Si la destruction d'arbres remet en cause le caractère boisé des lieux, une replantation sur le même tènement* par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.
- L'exploitation et l'entretien des boisements sont autorisés.

Dispositions s'appliquant aux haies et alignements végétaux protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les figurés reportés au plan graphique constituent des principes de repérage et non des localisations exactes. Le tracé des haies et alignements végétaux pourra être adapté.
- Les travaux et aménagements* ne devront pas compromettre la continuité des haies et alignements végétaux sauf si ils sont justifiés par des raisons de sécurité, liées à l'état phytosanitaire des arbres ou pour la création d'un accès* ponctuel.
- Si la destruction d'éléments de végétation remet en cause la structure et la continuité de la haie ou de l'alignement*, une replantation sur le même tènement* par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.
- L'exploitation et l'entretien des haies sont autorisés.

Dispositions s'appliquant aux zones humides et ripisylves identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Toute construction* est interdite.
- Le comblement et le drainage des zones humides sont interdits.
- Les exhaussements* ou affouillements* des sols sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la restauration d'une zone humide.
- Les dépôts (y compris de terre) sont interdits.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.

- En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" avec une compensation à hauteur de 200% sera mise en œuvre :
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
 - Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau doivent être préservées. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. Il est préconisé :
 - Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation* du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

Dispositions s'appliquant aux éléments de petit patrimoine protégés identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les éléments identifiés situés sur l'espace public aussi bien que sur l'espace privé doivent être conservés. Leur démolition totale ou partielle est interdite. Les seuls travaux autorisés concernent leur conservation, leur restauration ou leur mise en valeur dans le respect de leurs caractéristiques.
- Le déplacement des éléments identifiés est autorisé dans un objectif de valorisation. Il doit être précédé d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions s'appliquant au patrimoine bâti protégé identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)
- L'ensemble des interventions portant sur un élément identifié doit être conforme aux dispositions édictées au titre 6 du règlement (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

Dispositions s'appliquant aux périmètres soumis à un aléa d'inondation du Vieux-Jonc :

- Les périmètres soumis à un aléa d'inondation du Vieux-Jonc figurent au document graphique. Toute construction* nouvelle y est interdite.

A 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

A 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementée

A 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementée

ARTICLE A 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

A 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

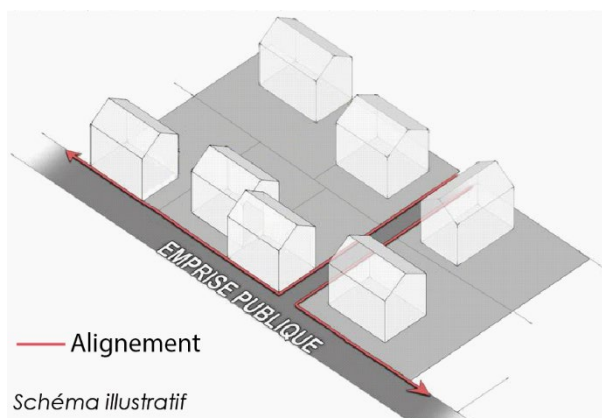
A 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.



Les constructions* doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement*, distance comptée à partir du bord du bassin.

Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre de l'article L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes* et à condition de ne pas être aménagés en saillie* sur le domaine public.

A 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

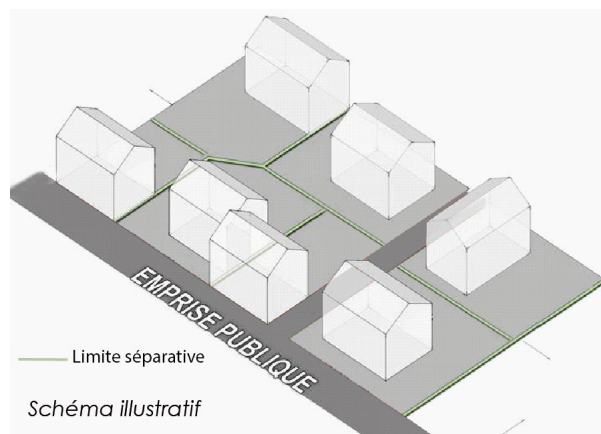
Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures quelle que soit leur profondeur.

Les constructions* doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bord du bassin.



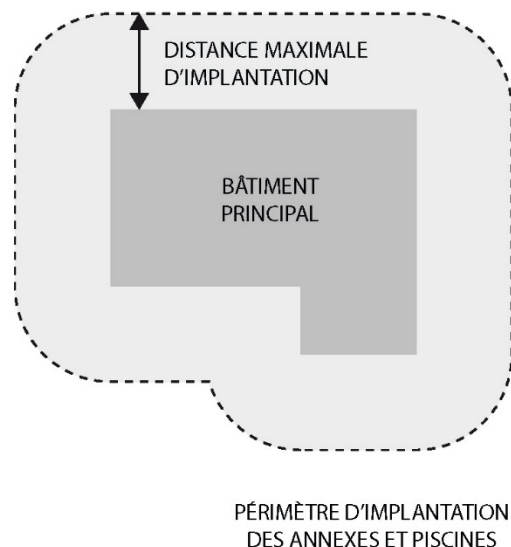
Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes* et à condition de ne pas être aménagés en saillie* sur le domaine public.

A 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement

Les constructions* à usage d'annexes* et les piscines* devront s'implanter à une distance de 30 m au maximum par rapport au bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Cette distance est comptée en tout point de la construction* principale.

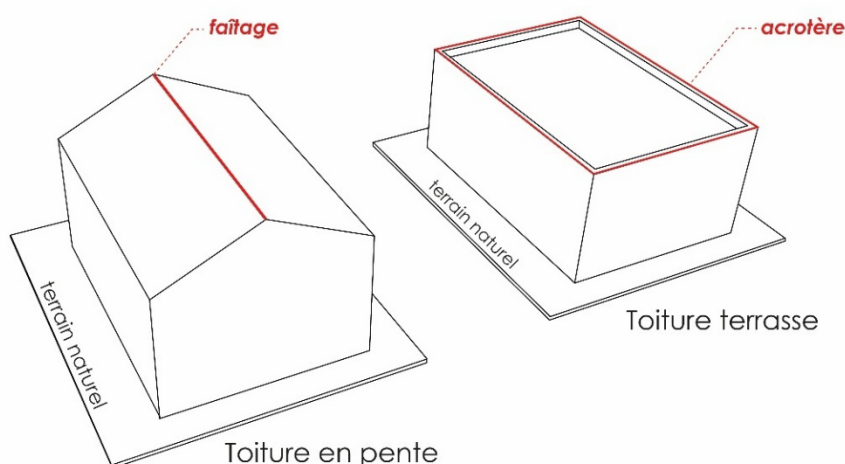


A 2.1.4 Hauteur des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs* exprimées par la règle sont calculées :

- au faîtage dans le cas des toitures en pente ;
- à l'acrotère* dans le cas des toitures terrasses et à minorer de 2 m pour les constructions* principales et 1 m pour les annexes*.



Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Ag1 et Ag2 :

La hauteur* des constructions* à usage d'habitation est limitée à 8 m.

La hauteur* des constructions* à usage agricole est limitée à 12 m.

La hauteur* des constructions* à usage d'annexe* est limitée à 4 m.

Dans le secteur Ag1 :

La hauteur* des constructions* est limitée à 3 m.

Dans le secteur Ag2 :

La hauteur* des constructions* est limitée à 4,5 m.

Dispositions particulières

Des hauteurs* différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques ;
- Dans le cas de travaux d'aménagement* et d'extension* de constructions existantes* ayant une hauteur* différente et supérieure de celle fixée ci-dessus, à condition de ne pas dépasser la hauteur* de la construction existante*.

A 2.1.5 Emprise au sol des constructions

Non réglementée

A 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction* dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions* ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions* ainsi que des clôtures* ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions* et aménagements* seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements* doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

A 2.3.1 Coefficient de pleine terre

Non réglementée

AUA 2.3.2 Plantations

Non réglementée

A 2.3.2 Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité. Elles seront traitées en matériaux perméables à l'exception des places PMR et de la bande de roulement qui pourront être imperméables.

Pour les changements de destinations*, **les places de stationnement** seront localisées au plus proche du bâti et ne devront pas être situées sur des parcelles exploitées.

A 2.3.3 Espaces collectifs

Non réglementée

A 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE A 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

A 3.1.1 Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.*

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès* des constructions* doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Ainsi, **les accès* doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès* sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction*, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements* qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

La pente des accès* sur les voies publiques devra être inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 5 m à partir de la limite de la voie de desserte.

En l'absence de solution permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte, **un recul minimum de 5 m pourra être imposé aux accès* automobiles** (portails, portes de garage, ...). Des adaptations à cette règle sont possibles en fonction de la topographie et des constructions existantes*.

De plus, il pourra être exigé dans chaque parcelle **un espace de taille suffisante pour effectuer une manœuvre afin qu'un véhicule léger puisse faire demi-tour à l'intérieur de la parcelle et s'engager sur la voie en marche avant**. Ces « aires de retournement » sont des espaces libres de tout stationnement et peuvent être réalisées en matériaux poreux. Si la configuration de la parcelle ou sa topographie ne permet pas leur réalisation, des solutions alternatives devront être proposées afin de permettre aux véhicules de s'engager sur la voie en marche avant.

A 3.1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions* doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

A 3.2 Desserte par les réseaux

A 3.2.1 Eau

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

A 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement, si le réseau d'assainissement existe au droit du terrain ou est planifié par le schéma directeur d'assainissement.

Tout nouveau raccordement sur domaine privé devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Nota : Pour tout projet de construction* ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

A 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou strictement réservé aux eaux usées est interdit.

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement* ou la construction*, doivent être gérés en totalité sur le tènement*. L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (par la mise en place de revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, la création de noues, de tranchées d'infiltration...). De plus, la mise en place d'un ouvrage de récupération est fortement recommandée.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement liée à la géologie ou la topographie du tènement*, ces derniers doivent faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) respectant les caractéristiques suivantes :

- pour les projets imperméabilisant une surface inférieure à 500 m², le volume de stockage doit être d'au moins 30l/m² et l'orifice de régulation d'au moins 20 mm de diamètre.
- Pour les projets imperméabilisant une surface à 500 m², le débit de fuite maximal doit être compris entre 2l/s/ha et 3l/s/ha avec une période de retour de 20 ans.

A 3.2.4 Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction* ou dans les clôtures*.

A 3.2.5 Collecte des déchets

Le traitement des ordures ménagères devra répondre aux consignes édictées par la direction de la gestion des déchets du Grand Bourg Agglomération.

TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES DITES ZONES "N"

ZONE N**CARACTERISTIQUES DE LA ZONE**

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

La zone N comprend un secteur **Nco** couvrant les espaces à enjeux pour les fonctionnalités écologiques du territoire.

La zone N est concernée par :

- Une **protection des éléments de paysage bâtis et non bâtis à préserver au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration ».
- Une **protection des éléments de paysage à préserver au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».
- Des **emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à « délimiter des terrains sur lesquels sont institués :
 - 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
 - 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
 - 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
 - 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; »
- Une **inconstructibilité des secteurs concernés par un aléa d'inondation au titre de l'article R.151-31-2° du Code de l'urbanisme**, qui autorise le règlement à identifier « Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites les constructions* et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements*, forages et exhaussements* des sols ; ».
- Des **bâtiments susceptibles de changer de destination en zones au titre de l'article L.151-11-I-2° du Code de l'urbanisme**, qui autoriser le règlement à « Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination*, dès lors que ce changement de destination* ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination* est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

La zone N est en outre impactée par :

- **Les nuisances sonores relatives aux infrastructures de transport terrestre** au titre de l'arrêté préfectoral du 20 novembre 2023 portant révision du classement sonore des infrastructures routières du département de l'Ain. L'exécution de tous travaux, constructions* ou aménagements* situés dans des secteurs impactés par le bruit doit respecter les prescriptions édictées par l'arrêté préfectoral (voir annexes – Pièce 06- du PLU)
- **Plusieurs servitudes d'utilité publique** (Annexes du PLU) générant des dispositions particulières s'imposant au PLU.

Les prescriptions définies ci-après s'appliquent sur l'ensemble de la zone N, sauf stipulations contraires

ARTICLE N 1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

N 1.1. Occupation et utilisation du sol interdites

Non réglementé

N 1.2 Occupation et utilisation du sol admises sous conditions

	N	Nco
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES		
Exploitations agricoles	X	X
Exploitations forestières	V	X
HABITATIONS		
Logement	C1	C1
Hébergement	X	X
COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES		
Artisanat et commerce de détail	X	X
Restauration	X	X
Commerce de gros	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X
Hôtels	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X
Cinéma	X	X
EQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	C2	C2
Etablissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X
Equipements sportifs	X	X
Lieux de culte	X	X
Les autres équipements recevant du public	C3	X
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE		
Industrie	X	X
Entrepôt	X	X
Bureau	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X
Cuisine dédiée à la vente en ligne	X	X

V : Autorisé sans condition ; C : Autorisé sous condition ; X : Interdit

C1 : Les travaux suivants concernant les constructions existantes* à usage d'habitation à la date d'approbation du PLU sont autorisés sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande, dès lors que l'emprise au sol* est supérieure à 50m² et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et d'assurer le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone :

- **la réfection* et l'adaptation*** des constructions* à usage d'habitation existantes dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux ;
- **les extensions*** des constructions* à usage d'habitation existantes, dans la limite :
 - de 50% de la surface de plancher* de la construction existante* ;
 - de 250 m² de surface de plancher* total après travaux ;
- **les annexes*** des constructions* à usage d'habitation existantes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol* ;
- **les piscines*** lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à l'habitation, dans la limite d'une piscine* par tènement*.

C2 Les **locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés** sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés, dès lors qu'ils répondent à un besoin d'ouvrages techniques et nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

C3 Les **autres équipements recevant du public** dès lors qu'ils sont liés au cimetière, qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des continuités écologiques et des paysages.

Sont également autorisés :

- **Les changements de destination* des bâtiments identifiés au document graphique** au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme, dans le volume* existant à la date d'approbation du PLU et dans la limite de 250 m² de surface de plancher* après travaux et d'un seul logement par construction* identifiée.

Dans le secteur Nco

- Les exhaussements* et affouillements* de sol ainsi que le drainage sont interdits.
- En l'absence de ripisylves, les abords des cours d'eau doivent être maintenus perméables aux déplacements de la faune.
- La perméabilité des sols devra être maintenue. Toutefois dans le cadre de la création d'un bassin d'eau pluviale, la pose d'un géotextile, permettant d'éviter tout échange hydraulique avec la nappe affleurant, est autorisée sous réserve que le bassin en question soit largement végétalisé et non clôturé afin de préserver la fonctionnalité écologique de la zone.

Dispositions s'appliquant aux boisements protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les travaux et aménagements* ne devront pas compromettre le caractère boisé des lieux sauf s'ils sont justifiés par des raisons de sécurité ou liées à l'état phytosanitaire des arbres.
- Si la destruction d'arbres remet en cause le caractère boisé des lieux, une replantation sur le même tènement* par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.

- L'exploitation et l'entretien des boisements sont autorisés.

Dispositions s'appliquant **aux haies et alignements végétaux** protégés identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme). L'autorisation éventuellement délivrée pourra comporter une prescription visant la replantation.
- Les figurés reportés au plan graphique constituent des principes de repérage et non des localisations exactes. Le tracé des haies et alignements végétaux pourra être adapté.
- Les travaux et aménagements* ne devront pas compromettre la continuité des haies et alignements végétaux sauf si ils sont justifiés par des raisons de sécurité, liées à l'état phytosanitaire des arbres ou pour la création d'un accès* ponctuel.
- Si la destruction d'éléments de végétation remet en cause la structure et la continuité de la haie ou de l'alignement*, une replantation sur le même tènement* par des essences équivalentes, non répertoriées comme envahissantes, pourra être demandée en compensation.
- L'exploitation et l'entretien des haies sont autorisés.

Dispositions s'appliquant **aux zones humides et ripisylves** identifiées au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

- Toute construction* est interdite.
- Le comblement et le drainage des zones humides sont interdits.
- Les exhaussements* ou affouillements* des sols sont interdits, à l'exception de ceux nécessaires à la restauration d'une zone humide.
- Les dépôts (y compris de terre) sont interdits.
- Seuls les travaux nécessaires à la restauration de la zone humide, ou ceux nécessaires à sa valorisation sont admis sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels présents.
- En cas de projet d'intérêt général, la séquence "éviter-réduire-compenser" avec une compensation à hauteur de 200% sera mise en œuvre :
 - Étape n°1 : Rechercher l'évitement des impacts négatifs ;
 - Étape n°2 : Réduire les impacts négatifs qui n'ont pu être évités lors de l'étape n°1.
 - Étape n°3 : Compenser les impacts négatifs résiduels.
- Les ripisylves (ou boisements rivulaires) le long des cours d'eau doivent être préservées. En cas de travaux sur le cours d'eau justifiant leur abattage, la replantation des continuités végétales est obligatoire avec des espèces adaptées, diversifiées et de plusieurs strates. Il est préconisé :
 - Des essences locales et à enracinement adapté : aulne, frêne, chêne pédonculé, saules... Les peupliers cultivés, souvent implantés dans ces milieux, n'ont pas un appareil racinaire adapté au maintien des berges et doivent être réservés à l'intérieur des parcelles et sont à proscrire ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des espèces : le mélange d'essences améliore la biodiversité et la fonction de filtre des pollutions diffuses. Il permet également une meilleure adaptation* du peuplement à tout changement des conditions de milieu ;
 - Des plantations diversifiées au niveau des strates et composées majoritairement d'essences arbustives en bas de berge.

Dispositions s'appliquant **aux éléments de petit patrimoine** protégés identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les éléments identifiés situés sur l'espace public aussi bien que sur l'espace privé doivent être conservés. Leur démolition totale ou partielle est interdite. Les seuls travaux autorisés concernent leur conservation, leur restauration ou leur mise en valeur dans le respect de leurs caractéristiques.
- Le déplacement des éléments identifiés est autorisé dans un objectif de valorisation. Il doit être précédé d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme).

Dispositions s'appliquant **au patrimoine bâti** protégé identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme :

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (article R.421-23 du Code de l'Urbanisme)

- L'ensemble des interventions portant sur un élément identifié doit être conforme aux dispositions édictées au titre 6 du règlement (qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère).

Dispositions s'appliquant aux périmètres soumis à un aléa d'inondation du Vieux-Jonc :

- Les périmètres soumis à un aléa d'inondation du Vieux-Jonc figurent au document graphique. Toute construction* nouvelle y est interdite.

N 1.3. Mixité sociale et fonctionnelle

N 1.3.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementée

N 1.3.2 Mixité sociale

Non réglementée

ARTICLE N 2. CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

N 2.1. Volumétrie et implantation des constructions

N 2.1.1 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et voies privées ouvertes à la circulation

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation publique. Dans le cas d'une voie privée ouverte à la circulation, la limite de la voie se substitue à l'alignement*.

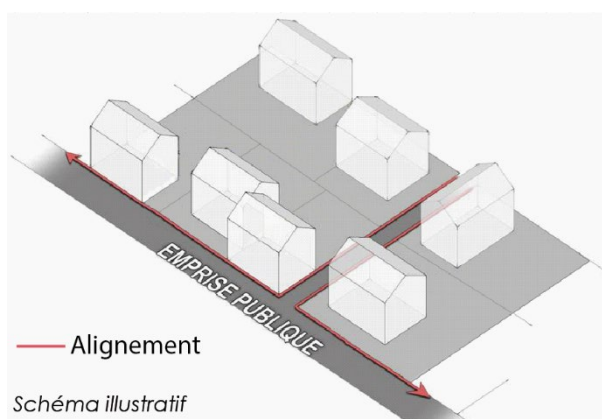
Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de l'alignement*.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures, dès lors que leur profondeur est supérieure à 0,50 m.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toiture, dès lors que leur profondeur est inférieure ou égale à 0,50 m et à condition qu'ils n'entravent pas le bon fonctionnement de la circulation.

Les constructions* doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport à l'alignement* actuel ou futur des voies et emprises publiques* ou privées ouvertes à la circulation.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 m par rapport à l'alignement*, distance comptée à partir du bord du bassin.



Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

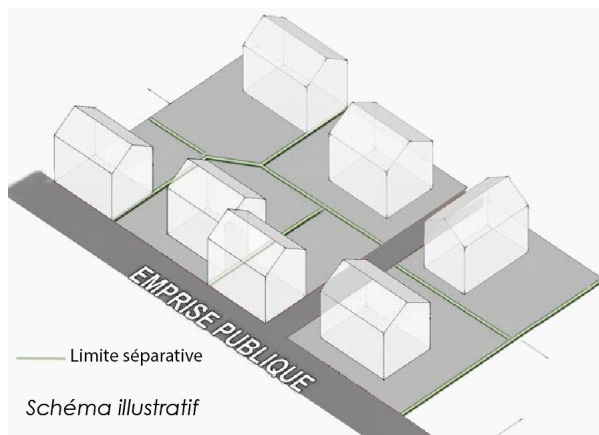
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes* et à condition de ne pas être aménagés en saillie* sur le domaine public.

N 2.1.2 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de cet article régissent l'implantation des constructions* par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de parcelle.

Le retrait des constructions* est mesuré horizontalement en tout point de la construction* au point le plus proche de la limite séparative.

Sont compris dans le calcul du retrait les éléments architecturaux de modénature* et décoratifs et les débords de toitures quelle que soit leur profondeur.



Les constructions* doivent s'implanter avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les piscines*, y compris couvertes, s'implanteront avec un retrait minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives, distance comptée à partir du bord du bassin.

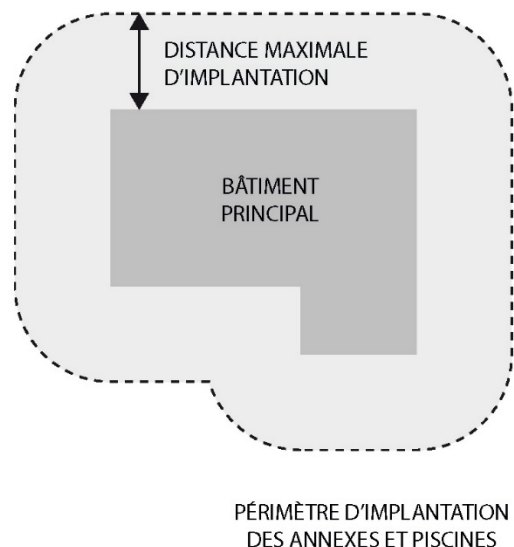
Dispositions particulières :

Des implantations différentes de la règle générale pourront être admises dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'un élément protégé au titre des articles L.151-19 ou L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- S'il est techniquement justifié que la configuration du terrain, en raison de sa pente ou de sa morphologie, ne permet pas d'implanter la construction* conformément à la règle générale ;
- Pour les extensions* et aménagements* des constructions existantes* implantées différemment de la règle générale.
- Pour la surépaisseur liée aux travaux d'isolation thermique des façades* par l'extérieur pour les constructions existantes* et à condition de ne pas être aménagés en saillie* sur le domaine public.

N 2.1.3 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même tènement*

Les constructions* à usage d'annexes* et les piscines* devront s'implanter à une distance de 30 mètres au maximum par rapport au bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent. Cette distance est comptée en tout point de la construction* principale.

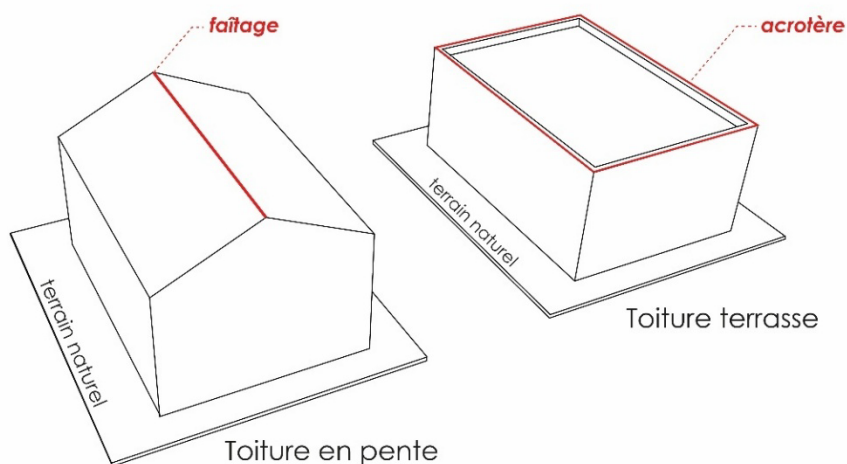


N 2.1.4 Hauteur des constructions

La hauteur* d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel avant travaux. Les ouvrages techniques, cheminées, dispositifs de production d'énergie renouvelable et autres superstructures sont exclus.

Les hauteurs* exprimées par la règle sont calculées :

- au faîtage dans le cas des toitures en pente ;
- à l'acrotère* dans le cas des toitures terrasses et à minorer de 2 m pour les constructions* principales et 1 m pour les annexes*.



La hauteur* des constructions* à usage d'habitation est limitée à 8 m.

La hauteur* des constructions* à usage d'annexe* est limitée à 4 m.

N 2.1.5 Emprise au sol des constructions

Non réglementée

N 2.2 Qualité urbaine architecturale, environnementale et paysagère

Afin d'assurer l'insertion de la construction* dans son environnement, la qualité et la diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions* ainsi que la conservation et la mise en valeur du patrimoine, l'article 2.2 prévoit :

- des dispositions concernant les caractéristiques architecturales des façades*, des toitures, des menuiseries et des ouvertures des constructions* ainsi que des clôtures* ;
- de fixer des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ;
- des prescriptions de nature à atteindre des objectifs de protection, de conservation et de restauration du patrimoine bâti (pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir).

Se reporter au Titre 6. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Principes généraux

Les constructions* et aménagements* seront conçus pour limiter leur impact sur l'imperméabilisation des sols et favoriseront le développement de la biodiversité.

Les abords de la construction* doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements* doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants ;
- de la topographie et de la configuration du terrain ;
- de la composition du bâti sur le terrain préexistant ;
- de la situation du bâti sur le terrain.

N 2.3.1 Coefficient de pleine terre

Non réglementé

N 2.3.2 Plantations

Non réglementée

N 2.3.3 Traitement des aires de stationnement

Les aires de stationnement nouvellement créées doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité.

Elles seront traitées en matériaux perméables à l'exception des places PMR et de la bande de roulement qui pourront être imperméables.

Pour les changements de destinations*, **les places de stationnement** seront localisées au plus proche du bâti et ne devront pas être situées sur des parcelles exploitées.

N 2.3.4 Espaces collectifs

Non réglementé

N 2.4 Stationnement

Se reporter au Titre 7. Stationnement

ARTICLE N 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1. Desserte par les voies publiques ou privées

N 3.1.1 Accès

Les dispositions énoncées ci-dessous ne sont pas applicables aux constructions existantes à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme dès lors qu'elles disposent d'une desserte automobile suffisante.*

Ces dispositions sont cependant applicables en cas de changement d'affectation de terrains ou de locaux qui modifierait les conditions de circulation et de sécurité.

L'accès* des constructions* doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès*. Ainsi, **les accès* doivent être localisés et configurés en tenant compte** des éléments suivants :

- **la topographie et la configuration** des lieux dans lesquels s'insère l'opération ;
- **la nature des voies** sur lesquelles les accès* sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, ...) ;
- **le type de trafic** généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction*, type de véhicules concernés, ...) ;
- **les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules** dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte ;

Le nombre des accès* sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions* peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès* soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements* qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

La pente des accès* sur les voies publiques devra être inférieure ou égale à 5% sur une longueur minimale de 5 m à partir de la limite de la voie de desserte.

En l'absence de solution permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie de desserte, **un recul minimum de 5 m pourra être imposé aux accès* automobiles** (portails, portes de garage, ...). Des adaptations à cette règle sont possibles en fonction de la topographie et des constructions existantes*.

De plus, il pourra être exigé dans chaque parcelle **un espace de taille suffisante pour effectuer une manœuvre afin qu'un véhicule léger puisse faire demi-tour à l'intérieur de la parcelle et s'engager sur la voie en marche avant**. Ces « aires de retournement » sont des espaces libres de tout stationnement et peuvent être réalisées en matériaux poreux. Si la configuration de la parcelle ou sa topographie ne permet pas leur réalisation, des solutions alternatives devront être proposées afin de permettre aux véhicules de s'engager sur la voie en marche avant.

N 3.1.2 Voirie

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions* doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

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

N 3.2 Desserte par les réseaux

N 3.2.1 Eau

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

N 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction* à usage d'habitation ou d'activités doit être **raccordée au réseau public d'assainissement**, en respectant ses caractéristiques, conformément au code de la santé publique et au règlement d'assainissement, si le réseau d'assainissement existe au droit du terrain ou est planifié par le schéma directeur d'assainissement.

Tout nouveau raccordement sur domaine privé devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus. Elle peut donner lieu à une convention de rejet qui précise les conditions techniques et financières du rejet.

Nota : Pour tout projet de construction* ou d'aménagement*, les installations d'assainissement privées doivent être conçues en vue d'un raccordement à un réseau d'assainissement public de type séparatif.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement, tout projet doit comporter un dispositif d'assainissement autonome. L'élimination de l'effluent épuré doit être adaptée à la nature géologique et à la topographie du terrain. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques au réseau public d'assainissement est subordonné à une convention d'autorisation de rejet, conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

N 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est à la charge et de la responsabilité exclusive du propriétaire de l'unité foncière qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération, à la topographie, à la nature du sol et du sous-sol, pour garantir la collecte, l'évacuation et le traitement éventuel des eaux pluviales dans des conditions respectant les dispositions réglementaires en vigueur.

Dans tous les cas, le rejet des eaux pluviales dans un réseau unitaire ou strictement réservé aux eaux usées est interdit.

Les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement, créés par l'aménagement* ou la construction*, doivent être gérés en totalité sur le tènement*. L'infiltration doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies (par la mise en place de revêtements perméables tels que les pavés non jointifs, la création de noues, de tranchées d'infiltration...). De plus, la mise en place d'un ouvrage de récupération est fortement recommandée.

En cas d'impossibilité technique d'infiltrer les rejets d'eaux pluviales et de ruissellement liée à la géologie ou la topographie du tènement*, ces derniers doivent faire l'objet d'un système de rétention (terrasses végétalisées, bassin de rétention, chaussées drainante, cuve...) respectant les caractéristiques suivantes :

- pour les projets imperméabilisant une surface inférieure à 500 m², le volume de stockage doit être d'au moins 30l/m² et l'orifice de régulation d'au moins 20 mm de diamètre.
- Pour les projets imperméabilisant une surface à 500 m², le débit de fuite maximal doit être compris entre 2l/s/ha et 3l/s/ha avec une période de retour de 20 ans.

N 3.2.4 Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement à la construction* ou dans les clôtures*.

N 3.2.5 Collecte des déchets

Le traitement des ordures ménagères devra répondre aux consignes édictées par la direction de la gestion des déchets du Grand Bourg Agglomération.

TITRE 6. ARTICLE 2.2 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble des zones du PLU.

PRINCIPES GENERAUX

En référence à l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions* doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels ou urbains.

- L'insertion de la construction* dans son environnement naturel et bâti doit être assurée conformément aux dispositions du présent article. Une adaptation* des dispositions du présent Titre 6 pourra être envisagée pour les constructions* et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve que soit démontrée leur intégration dans leur environnement urbain, bâti et paysager.
- Les constructions* dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage sont destinés à l'être tels que le béton grossier, les briques creuses, les parpaings agglomérés, le pisé etc.

MOUVEMENTS DE SOL

L'implantation et le volume* des constructions* autorisées doivent être prévues de façon à limiter leur impact dans le paysage. La construction s'adapte au terrain et non l'inverse. Son implantation tiendra compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plates-formes artificielles, tant pour la construction* que pour les accès*.

Ainsi les mouvements de sols (déblais et remblais) devront être limités aux stricts besoins de la construction* et pourront être interdits s'ils sont susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti.

Dans le cas d'un terrain en pente :

L'équilibre déblais/remblais doit être recherché. La hauteur* du déblai ou du remblai ne doit en aucun cas dépasser :

- **0,5m** si la pente moyenne de l'assise de la construction* ne dépasse pas 5% ;
- **1m** si la pente moyenne de l'assise de la construction* ne dépasse pas 10% ;
- **1,5m** si la pente moyenne de l'assise de la construction* est supérieure à 10%.

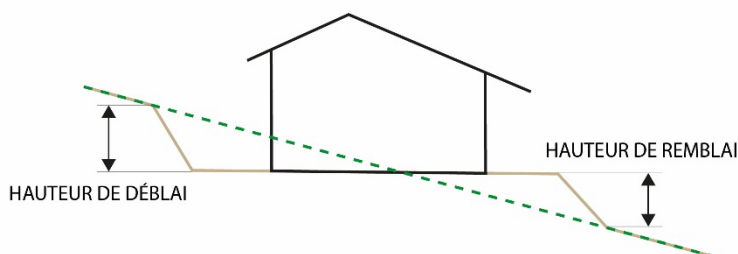


Illustration de la règle pour un terrain dont la pente est supérieure à 10%

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux rampes d'accès* des garages et aux murs de soutènement*.

L'altimétrie du terrain naturel doit être maintenue en limites de parcelle après travaux.

Les solutions d'implantations reposant sur des constructions* étagées dans la pente, présentant des niveaux décalés suivant la topographie du terrain et des murs de soutènement*, seront privilégiées. Elles pourront être imposées si un projet présenté privilégiant la réalisation d'un talus est de nature à poser des problèmes de sécurité ou avoir des impacts paysagers négatifs.

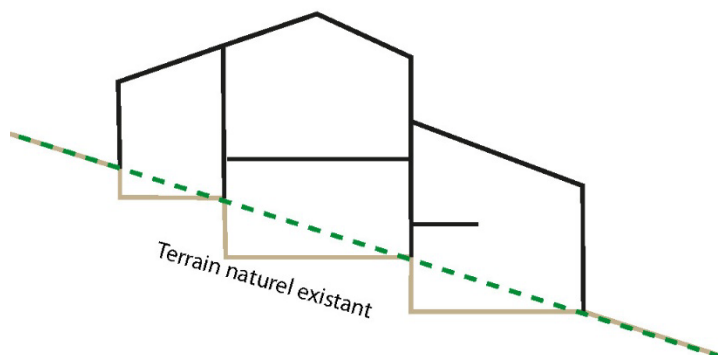
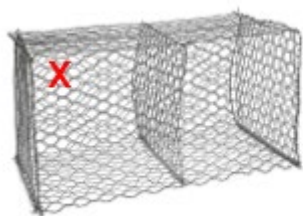


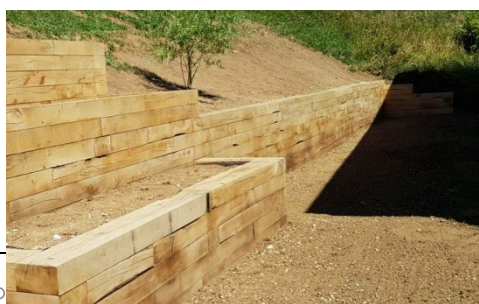
Illustration de la règle : réduire les terrassements en s'adaptant à la pente.

Les murs de soutènement* seront limités à une hauteur* de 1,20m et devront s'intégrer harmonieusement avec l'environnement naturel et urbain, particulièrement les constructions* situées à proximité. Ils ne pourront s'implanter en limites de parcelles sauf absolue nécessité technique dûment justifiée par la topographie du terrain. Ils seront réalisés :

- soit en maçonnerie avec un enduit ou un parement identique à celui de la construction* ;
- soit en gabion. Seuls les gabions en maille électro-soudé sont autorisés : les mailles en torsion ne sont pas autorisées. Ils devront être remplis en pierre naturelle (concassée ou bloc taillé) : le remplissage en galet est interdit. La couleur des pierres devra être en harmonie avec la ou les constructions* ;



- soit en bois ;



- soit en enrochements. Les dispositifs d'enrochement sont admis à l'exception des enrochements dits « cyclopéens » qui sont interdits sauf pour la réalisation d'ouvrages de génie civil.



la pente des talus ne devra pas excéder 40% et ceux-ci devront être plantés.

L'implantation des garages et des aires de stationnement doit être prévue le plus proche de l'accès* à la parcelle.

Les voiries* d'accès* devront être aménagées de sorte que leur impact paysager et les contraintes qui lui sont liées soient limitées : terrassements, entretien.

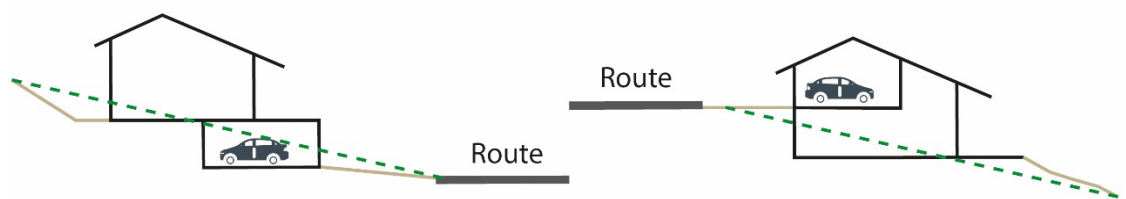


Illustration de la règle : implantation des garages et des aires de stationnement

Dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce.

Dans tous les cas, quelle que soit la pente, les buttes de terre destinées à surélever le terrain naturel pour implanter tout ou partie de la construction* en surplomb sont interdites.

CLOTURES

Il est rappelé que les clôtures* ne sont pas obligatoires.

Les clôtures* participent à la composition du paysage. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade* en retrait. Elles peuvent également jouer un rôle important dans les fonctionnalités écologiques ainsi que la réduction de la vulnérabilité aux inondations et mouvements de terrain du territoire.

Plus largement, elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant aux choix des styles et des aspects. Les

clôtures* ne s'insérant pas de manière harmonieuse dans le linéaire de clôtures* existantes dans la rue pourront être refusées si ces clôtures* existantes sont conformes avec les règles édictées par le PLU.

Les clôtures* doivent être de conception simple et établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité des carrefours.

L'harmonie doit être recherchée :

- dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures* avoisinantes ;
- dans leur aspect (couleur, matériaux, ...) avec la construction* principale.

Les portails seront le plus simple possible et devront s'intégrer à la construction* (matériaux, couleur, traitement des piliers). Ils ne devront pas dépasser la hauteur* de la clôture*.

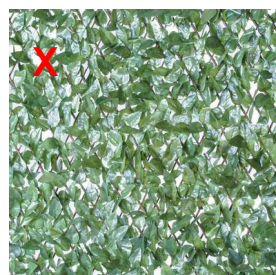
En limite des voies et emprises publiques* comme en limites séparatives les clôtures* devront être constituées d'une haie vive composée de plusieurs essences végétales locales. Cette haie pourra être doublée :

- d'un grillage, éventuellement posé sur un mur bahut* d'une hauteur* maximale de 80 cm. Si le grillage est végétalisé grâce à l'ajout de plantes grimpantes il pourra remplacer la haie vive ;
- d'un dispositif à claire voie ajouré (présentant des ouvertures régulières d'au moins 20 cm de diamètre), de préférence en matériaux naturels, éventuellement posé sur un mur bahut* d'une hauteur* maximale de 80 cm.

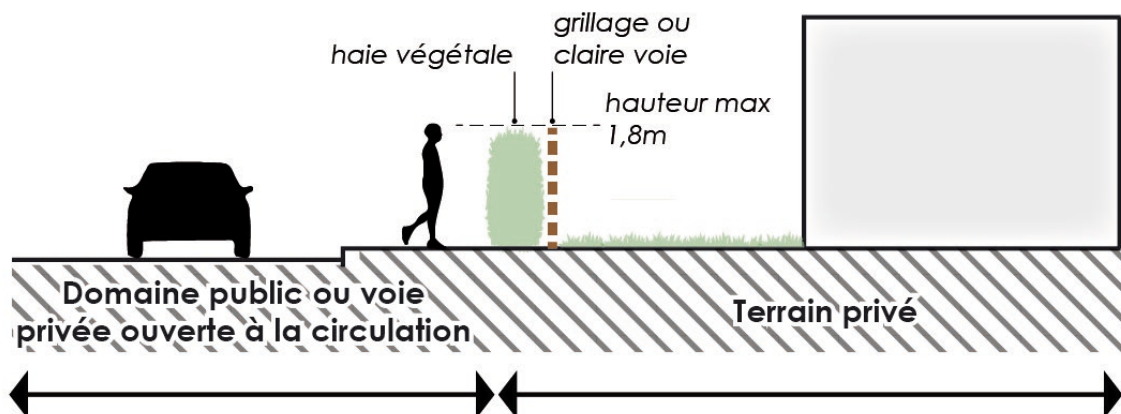
Dans tous les cas, pour les haies en limites du domaine public, la haie composera le premier plan de la voie et le grillage sera positionné derrière la haie.

Seront interdites les clôtures* :

- employant à nu des matériaux destinés à être recouverts ;
- employant des haies artificielles ou imitations de végétations ;
- Employant des essences végétales rendant totalement opaques la clôture* ;
- employant des placages, bâches, toiles tendues, pare vues, canisses, paillages, résines tressées ;
- de couleurs blanches, vives ou brillantes.



La hauteur* totale de la clôture* n'excédera pas 1,80 m (couvertine comprise dans le cas des murs) mesurés à partir du terrain naturel du tènement*. Une hauteur* supérieure peut être autorisée si le mur de clôture* se raccorde à un mur existant sans dépasser la hauteur* de ce dernier.



Des dispositions différentes pourront ponctuellement être acceptées ou imposées :

- de manière temporaire et transitoire pour assurer l'intimité du terrain le temps que la haie vive atteigne une hauteur satisfaisante ;
- Afin de s'inscrire en harmonie avec des clôtures* existantes dans la rue.

De plus, les clôtures* constituées de murs pourront être admises :

- en limites séparatives ainsi qu'en limites des voies et emprises publiques* et des voies privées ouvertes à la circulation dans l'ensemble des zones UAA et UAB ;
- en limite séparative uniquement sur le reste du territoire communal, la longueur des murs étant limitée à 60% de la longueur totale du linéaire de limites séparatives du terrain.

Lorsqu'une clôture* est réalisée sur un mur de soutènement* dont la hauteur* dépasse 1,50m, cette dernière doit être constituée d'un grillage simple d'une hauteur* maximale de 1,20 m éventuellement doublée d'une haie vive aux essences végétales variées.

Quelle que soit la solution retenue, un aspect végétalisé devra être recherché.

En zone Nco et Aco ainsi que sur les tenements protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, la structure des clôtures* devra permettre le passage de la petite faune (hérissons, grenouilles, etc.),

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'aspect extérieur des constructions* doit être en harmonie avec le paysage naturel ou bâti existant.

Les constructions* dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé, étranger à la région sont interdites.

Les constructions* doivent présenter une simplicité de volumes* avec une recherche architecturale et d'intégration harmonieuse dans le bâti environnant.

Concernant les toitures

Pour toutes les constructions*

Pour l'ensemble des constructions* : Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (telles que les jacobines, les œil de bœuf ou les chiens-assis) sont interdites, sauf en cas de rénovations ou extensions* de constructions* intégrant déjà des éléments de ce type.

Les ouvrages techniques situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume* des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les toitures terrasses sont interdites en zones UAA. Sur le reste du territoire communal elles peuvent être autorisées à condition de démontrer que la construction* et le volume* s'intègrent à l'environnement bâti et paysager et que le projet fait l'objet d'une réelle réflexion architecturale et paysagère d'ensemble. Elles seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Elles devront être obligatoirement :

- Soit valorisées comme espaces de vies ;
- Soit végétalisées (gazon, plantations), auquel cas la surface résiduelle sera traitée en teinte neutre non réfléchissante ;
- Soit équipées de dispositifs de production d'énergies à partir de sources renouvelables dans les conditions édictées par ailleurs dans le présent règlement.

Les toitures à un pan sont autorisées pour les volumes* annexes* lorsque ceux-ci sont accolés à une construction* de taille plus importante.

En zones UAA et UAB, les toitures seront débordantes en façades* sauf impossibilité justifiée par l'implantation du bâti. Les débords devront avoir une largeur maximum de 50 cm.

Pour les constructions* relevant de la destination « habitations »

Les toitures auront une pente comprise entre 30% et 40% dans le sens convexe. Le faîtage doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension du volume*.

- Si le pignon* de la construction* est implanté sur une limite séparative la toiture aura 2 pans.
- Pour les autres constructions*, les toitures pourront avoir deux, trois ou quatre pans par volume*.

Les couvertures des toitures devront se rapprocher d'un aspect tuiles creuses, romanes ou tuiles mécaniques de ton rouge ou rouge nuancé en harmonie avec les matériaux traditionnellement utilisés localement. Elles devront présenter les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Sont interdites :

- L'utilisation de plaques ondulées imitant la tuile.
- les couleurs blanches, noires, grises, vives ou brillantes.

Lorsque la construction existante* emploie d'autres types de tuiles, ils pourront être utilisés en couverture d'annexes* et extensions* ainsi que dans le cadre de travaux de rénovation.

En cas d'extension* d'une construction*, les couvertures devront être de même nature que celles du bâtiment existant y compris dans le cas de couvertures autres que la végétalisation ou la tuile.

Des aspects différents pourront être admis :

- pour les extensions* et annexes* de tailles limitées (inférieures ou égales à 30m²), par exemple pour les vérandas, pergolas et carports.
- Dans le cas d'un projet d'architecture contemporaine, et dans le cas d'extension* de constructions existantes*, des pentes moindres et d'autres matériaux de couverture sont autorisés à condition de démontrer leur intégration dans l'environnement urbain et paysager.

Pour les constructions* relevant des destinations « exploitations agricoles et forestières », « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

Les pentes de toiture devront être inférieures à 30%.

Les toitures pourront recevoir des couvertures différentes à condition de ne présenter aucune qualité de brillance. Les tons gris sont autorisés uniquement pour les bâtiments agricoles et forestiers.

Les matériaux présentant une teinte naturelle nuancée et non brillante (type cuivre, zinc, ...) peuvent également être autorisés à condition qu'ils s'adaptent à l'environnement de la construction*.

L'aspect des couvertures des serres et tunnels agricoles n'est pas réglementé.

Concernant les façades

Pour toutes les constructions*

Toutes les façades* de la construction* doivent être traitées avec le même soin.

La composition de la façade* doit prendre en compte le rythme des façades* des constructions* avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur, les éléments de modénature* des constructions* avoisinantes, la densité et les proportions des baies* des constructions* voisines.

Les travaux d'aménagement* et d'extensions* sur une construction existante* :

- doivent avoir pour effet de mettre en valeur l'harmonie du front bâti dans lequel elle se situe.
- doivent préserver le caractère du bâti et les éléments d'architecture locale quand ils existent. La fermeture des galeries ouvertes en façade* des longères bressanes est strictement interdite.



Exemples de longères bressanes avec galeries ouvertes en façade

Les façades* devront être d'une teinte en harmonie avec les constructions* avoisinantes et ceci à l'échelle du secteur.

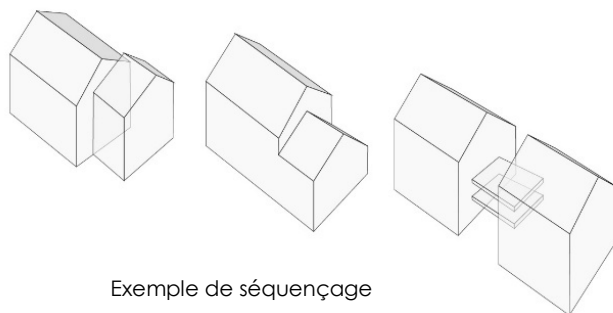
Doivent être recouverts d'un enduit, d'un bardage ou d'une végétation persistante, tous les matériaux qui, par leur nature ne doivent pas rester apparents (ex. : parpaings, béton grossier, etc.). L'emploi brut de matériaux est autorisé à condition que leur mise en œuvre concoure à la qualité architecturale de la construction* et ne soit pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les façades* bois ou végétalisées sont admises. L'utilisation des bardages doit s'inscrire dans une réflexion architecturale d'ensemble. Leurs couleurs devront respecter des tons de bois naturels, ou des couleurs neutres (gris bruns) de finition mate.

Les aspects bardage métalliques, brillants ou réfléchissants sont interdits sauf s'ils s'inscrivent dans une réelle réflexion architecturale d'ensemble.

En présence d'une façade* mesurant 25 m ou plus, cette dernière devra faire l'objet d'un « séquençage » :

- au moyen d'une ou plusieurs rupture(s) volumétrique(s) en plan (retrait ponctuel, césure...) et/ou en hauteur ;
- au moyen de variations de teintes et d'aspects.



Exemple de séquençage

Des dispositions différentes pourront être admises dans le cadre de la rénovation de bâtiments existants présentant des façades* de plus de 25m de longueur.

Les linteaux cintrés sont interdits, sauf dans le cas de constructions existantes* sur lesquelles ils sont déjà présents, et les piliers seront sobres, sans colonnes ni chapiteaux.

Les gaines de cheminée en saillie*, en pignon* ou en façades* sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade*. Seules sont autorisées les loggias et galeries couvertes.

Les volets roulants sont autorisés sous réserve que leurs caissons ne soient pas saillants ou bien intégrés dans la maçonnerie.

Les descentes d'eaux pluviales seront placées de façon à être le moins visible possible, sauf impossibilité technique. Leur intégration sera dans tous les cas la plus harmonieuse possible. Aucune autre tuyauterie que celle des descentes d'eaux pluviales ne pourra être placée en façade*.

Pour les constructions* relevant des destinations « exploitations agricoles et forestières », « équipements d'intérêt collectif et services publics » et « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ».

La sobriété et la qualité des finitions doivent être recherchées. Les matériaux blancs et réfléchissants et les couleurs vives sont interdits. Le nombre de matériaux et de couleurs sont à limiter afin d'obtenir une certaine sobriété.

L'aspect des façades* des serres et tunnels agricoles n'est pas réglementé.

Concernant l'intégration des éléments techniques

Pour toutes les constructions*

Les équipements techniques liés aux réseaux de communication et à la transmission d'informations (antennes, paraboles...) doivent s'intégrer dans l'environnement en prenant en compte :

- leur localisation,
- leur dimension et leur volume*,
- leur impact sur les vues à préserver, sur le paysage dans lequel ils s'insèrent.

En particulier, les antennes paraboliques devront être situées en retrait par rapport aux bords de la toiture et de telle sorte que leur implantation permette la meilleure intégration possible. Elles devront être peintes dans une coloration identique à celle du milieu dans lequel elles devront s'intégrer.

Les ouvrages techniques (de type pompes à chaleur, climatiseurs, ...) ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti.

- En façade*, ils seront implantés en cohérence avec la composition de façade* et des ouvertures. Dans le cas d'une disposition en façade* donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade* et ne seront pas saillants.

- S'ils sont posés sur des toitures-terrasses, ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade*), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

Dans tous les cas l'implantation la moins visible depuis le domaine public devra être recherchée et, sous réserve de respecter les prescriptions techniques des fabricants, ils devront être habillés par un caisson en harmonie avec les teintes de la façade*, notamment les pompes à chaleur.

Les autres éléments techniques devront être intégrés à l'architecture des constructions* et à l'aménagement* paysager.

- Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture*.
- Les points de regroupement et de présentation réservés aux conteneurs de déchets qui seront aménagés seront situés hors du domaine public et à proximité de la voie publique. Ils seront habillés de façon à préserver les vues depuis la rue.
- Les édicules (cheminées, ouvrages techniques, etc.) devront être limités en toiture comme en façade*. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction* doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture ou en façade*, ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural.
- Les tuyaux des poêles à bois sortant en façade* des constructions* seront interdits. Ils ne seront autorisés qu'en émergences de toitures.
- Les garde-corps doivent être le plus simple possible et présenter une face plane. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont interdits.

Concernant l'intégration des dispositifs de production d'énergie renouvelable

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, vérandas...) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions* et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions* contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments de superstructures rapportés au bâti ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures.

L'implantation de panneaux solaires devra faire l'objet d'un soin particulier :

- En toiture en pente, ces panneaux seront intégrés dans la pente de la toiture de préférence dans son épaisseur (parallèlement à la pente du toit). Une surépaisseur dans la limite de 20 cm pourra être autorisée. Une harmonie avec les ouvertures en façades* sera recherchée. Les panneaux devront être alignés entre eux et prendront en compte la composition de la façade*.
- En toiture terrasse, les panneaux solaires ne devront pas dépasser le niveau haut de l'acrotère*.
- En façade*, ils seront interdits à moins d'être implantés en cohérence avec la composition de la façade* et des ouvertures.
- Au sol, ils pourront s'adosser à un élément d'architecture (mur, façade*), à un talus ou tout autre élément de paysage susceptible de les mettre en scène ou de les dissimuler.

PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Afin d'optimiser le rendement des panneaux solaires, une exposition sud avec une inclinaison à 30° représente la configuration idéale. En cas d'impossibilité d'obtenir cette configuration, des orientations sud-ouest et sud est (avec des inclinaisons variant de 0 à 30°) seront privilégiées

L'orientation des constructions* doit être choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver, sans qu'il soit trop gênant l'été. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments et de prendre en compte l'impact des vents dominants.

Le faitage sera de préférence orienté dans le sens de la plus grande dimension du bâtiment dans le cas de bâtiments nettement rectangulaires. Suivant la pente, l'orientation des vents dominants et l'environnement bâti, la constructions* sera implantée préférentiellement parallèlement aux courbes de niveau.

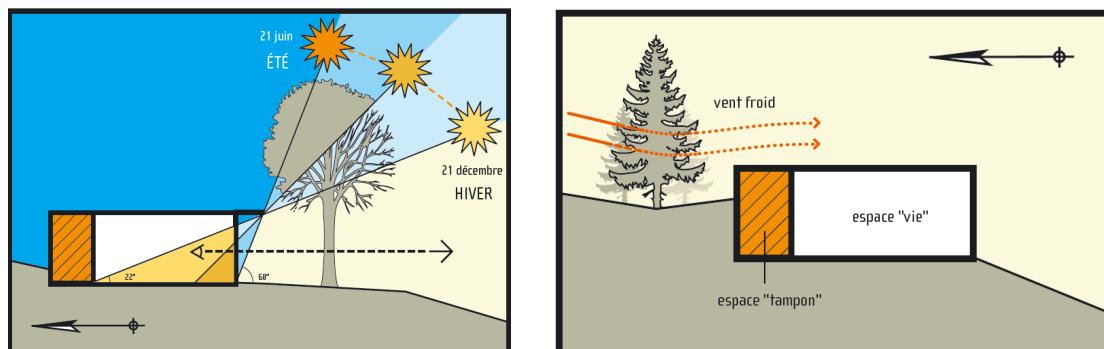


Illustration de la règle : performances énergétiques des constructions en fonction de leur orientation

Source : habiter en montagne référentielle d'architecture (PNRV, PNRC, CAUE 38 et 73)

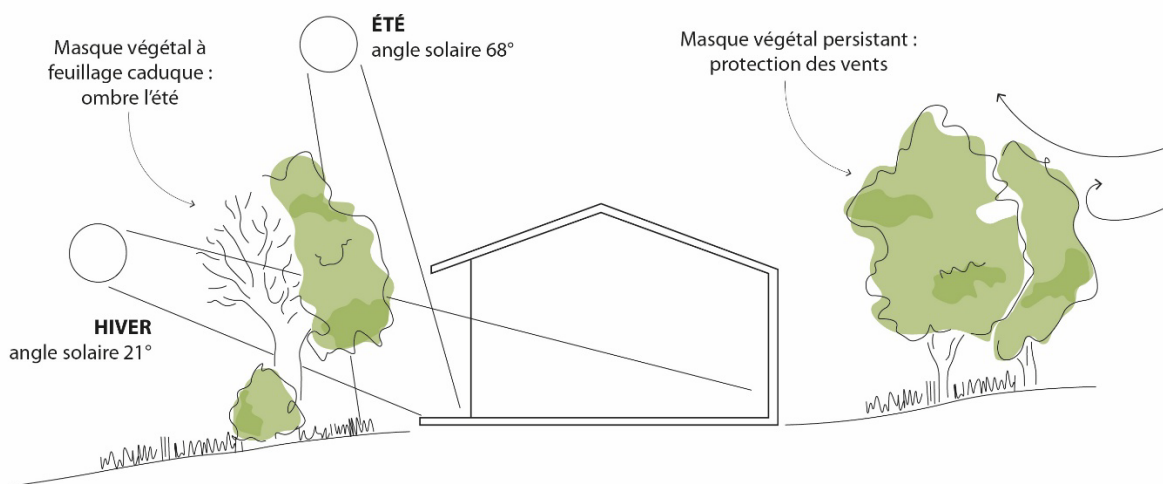


Illustration de la règle : principes de la construction bioclimatique

DISPOSITION PARTICULIERES APPLICABLES AUX ELEMENTS REPERES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME

En plus des dispositions applicables à l'ensemble des bâtiments, les travaux sur les constructions* identifiées au titre de l'article **L151-19 du Code de l'urbanisme** doivent respecter les dispositions suivantes :

Les constructions* identifiées au document graphique comme « éléments bâtis à préserver » au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme **doivent être conçus pour contribuer à la préservation des caractéristiques culturelles, historiques ou écologiques des constructions* ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur.**

Toute extension* ou construction* nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que les espaces végétalisés organisant l'unité foncière.

Toitures

La restauration d'une toiture respectera les caractéristiques de la couverture ancienne : pente, matériaux, dimensions des forêts à l'égout et en pignon*, section, écartement et essence des chevrons apparents, faîtage, arêtiers, égouts et rives, souche de cheminée.

Si des adjonctions doivent être réalisées sur le long pan du bâtiment, la toiture sera obligatoirement réalisée dans le prolongement du pan initial ou avec un décroché en dessous de l'égout de toiture d'au moins 50 cm.

Si des adjonctions doivent être réalisées sur le pignon* du bâtiment, et lorsque le faîtage de l'adjonction est prévu dans le même sens que celui du bâtiment existant, ce faîtage sera réalisé soit dans le prolongement de la toiture existante, soit avec un décroché d'au moins 1 m par rapport au faîtage du bâtiment existant.

Couvertures

Les couvertures des toitures doivent être d'aspect tuiles creuses, romanes (aspect terre cuite).

Pour les bâtiments existants, lorsque qu'un autre type de tuiles est présent sur l'immeuble, ce mode de couverture sera reconduit.

Les fenêtres de toiture doivent être intégrées dans le plan de la toiture et la longueur sera positionnée dans le sens de la pente de la toiture. La dimension des fenêtres de toit sera d'1 m² maximum.

Murs

La création d'ouvrages en saillie* (balcon, bow-windows) est interdite. Les loggias et les balcons intégrés dans le volume* bâti sont autorisés ;

Ouvertures

Les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade* doivent être conservées et restaurées.

Les baies* des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble. Les baies* des pièces principales seront de proportion verticale rectangulaire. Les baies* d'une largeur maximale de 60 cm auront un format carré ou légèrement vertical. Les baies* de proportions horizontales seront interdites et remplacées par deux baies* de format vertical jumelées, séparées par un jambage d'environ 20 cm de largeur.

Menuiseries

Les menuiseries présenteront les mêmes caractéristiques que celles du bâti ancien (dessin profilé, aspect, couleur).

Les menuiseries seront implantées en feuillure à 20 cm maximum du nu extérieur de la façade*. Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles.

Des ensembles menuisés d'un dessin plus contemporain peuvent être autorisés sur une restauration complète d'un bâtiment. Les jalousies et brises soleil orientables sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'arrière d'un lambrequin*.

TITRE 7. STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et prioritairement sur le terrain d'assiette du projet.

En cas d'impossibilité d'aménager les places nécessaires sur le terrain d'assiette, il pourra être fait application des dispositions prévues à l'article L.151-33 du Code de l'Urbanisme, à savoir l'acquisition ou la concession de places dans un parc privé de stationnement situé dans un rayon de 300 m autour du projet.

Dans le cas d'une extension*, d'une réhabilitation, d'un changement de destination*, sauf mention contraire, les normes définies ci-après ne s'appliquent qu'à l'augmentation du nombre de logements et de la surface de plancher* en maintenant les places existantes nécessaires aux parties de bâtiment dont la destination initiale est conservée.

Les emplacements de stationnement automobile seront suffisamment dimensionnés (2,4m x 5m minimum) et facilement accessibles.

Les normes minimales suivantes sont exigées. Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur :

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES	
Exploitations agricoles	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
Exploitations forestières	
HABITATIONS	
Logement	Pour les constructions* neuves il est attendu : • 2 places de stationnement par logement pour le logement individuel (le garage est comptabilisé comme 1 place). • 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher* pour le logement collectif. Par ailleurs, dans les opérations d'ensemble 1 place supplémentaire pour 4 logements construits devra être prévue pour le stationnement des visiteurs. En zone UAA, ces exigences pourront être réduites voire supprimées lors d'opérations de rénovation et de réhabilitation du bâti s'il est démontré qu'il est impossible de réaliser les places en raison de contraintes techniques ou architecturales.
Hébergement	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
COMMERCES ET ACTIVITES DE SERVICES	
Artisanat et commerce de détail	Il n'est pas exigé de création de places de stationnement en cas d'extension*, de réaménagement* ou création par changement de destination*.
Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<u>Pour les constructions* neuves</u> : 1 place de stationnement par tranche, même incomplète, de 40 m² de surface de plancher*
Restauration	Pour les constructions* neuves, et en cas d'extension*, de réaménagement* ou création par changement de destination* : 1 place par tranche, même incomplète, de 20 m² de surface de plancher*.

Hôtels	Pour les constructions* neuves, et en cas d'extension*, de réaménagement* ou création par changement de destination* : 1 place de stationnement pour 2 chambres
Autres hébergements touristiques	
Cinéma	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement, en tenant compte des possibilités de stationnement public existant à proximité.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
Salles d'art et de spectacles	
Equipements sportifs	
Lieux de culte	
Autres équipements recevant du public	
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	
Industrie	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
Entrepôt	
Bureau	Pour les constructions* neuves, et en cas d'extension* et de réaménagement* : 1 place par tranche, même incomplète, de 40m² de surface de plancher*.
Centre de congrès et d'exposition	Le nombre de places de stationnement des véhicules automobiles sera déterminé en fonction de la nature et des besoins de l'établissement.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	

Stationnement des cycles

Un ou plusieurs espaces couverts et sécurisés doivent être aménagés pour le stationnement des cycles conformément aux dispositions ci-dessous.

Chaque emplacement doit représenter une surface supérieure ou égale à 1,5 m².

Les espaces aménagés pour le stationnement des cycles seront facilement accessibles depuis l'espace public, de plain-pied et intégrés si possible au volume* de la construction*.

Sous réserve de justifications particulières liées à la configuration et à la taille des parcelles, à la prévention du risque d'inondation ou de toutes autres dispositions relatives à la mixité des fonctions et à l'animation des rez-de-chaussée, il pourra être admis de réaliser, pour tout ou partie, les emplacements pour cycles au

sein des espaces extérieurs des constructions*, à condition d'être couverts et de disposer des équipements adaptés.

Les normes minimales suivantes sont exigées. Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur :

Logement <i>(s'applique uniquement en présence d'un ou plusieurs bâtiment(s) à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)</i>	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Équipement d'intérêt collectif et services publics Commerce et activité de services Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	1 place par tranche, même incomplète, de 100m ² de surface de plancher*.

TITRE 8. LEXIQUE

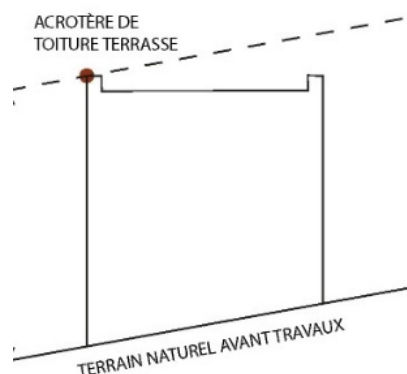
DEFINITIONS

Accès

L'accès est la partie de limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction* ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

Acrotère

Élément de façade*, en général mur ou muret de maçonnerie, situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou terrasse à faible pente.



Adaptation

Voir aménagement*.

Affouillements et exhaussements de sol

Modification du niveau du sol par déblai ou remblai

Pour rappel, les affouillements et exhaussements de sol sont soumis à déclaration préalable si leur hauteur* est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 100 m², ou à permis d'aménager si leur hauteur* est au moins égale à 2 mètres et que leur surface est au moins égale à 2 hectares .

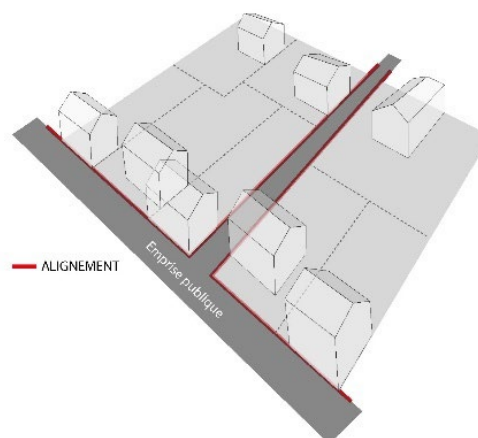
Aires de stationnement ouvertes au public

Emplacement, couvert ou non, permettant de laisser stationné et manœuvrer un véhicule, accessible à l'ensemble de la population.

Les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes sont soumis à déclaration préalable lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de 10 à 49 emplacements, ou à permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 emplacements.

Alignement

Limite entre les fonds privés et le domaine public ou privé routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.



Aménagement

Tous travaux (même créateur de surface de plancher*) n'ayant pas pour effet de changer la destination de la construction* ou/et de modifier le volume* existant.

Annexe

Construction* indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, pool-house ...).

Arbre de haute tige

Toute espèce atteignant environ 7 m de haut et plus à l'état adulte, à distinguer des arbres de plus faible développement appartenant à la strate arbustive. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum L=2,5 m x l=2,5 m x P=1,5m.

Baie

Ouverture dans un mur ou une charpente.

Changement de destination

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Claire-voie

Partie de clôture* ou de garde-corps formée d'éléments espacés et laissant du jour entre eux.

Construction

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Une construction* est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Coefficient d'emprise au sol (C.E.S.)

Rapport entre l'emprise au sol* de la construction* et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée. Les piscines* ne sont pas comprises dans l'emprise au sol*.

Emprise au sol

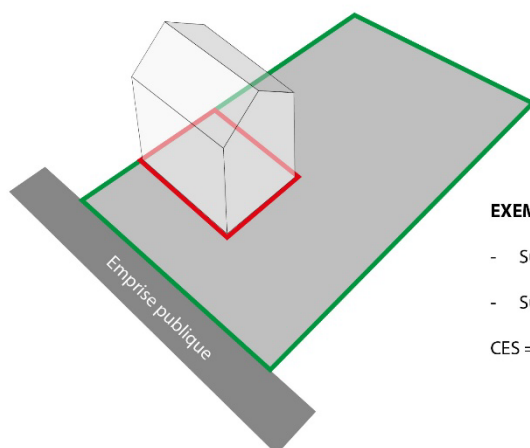
L'emprise au sol des constructions* correspond à leur projection verticale au sol.

Sont compris dans l'emprise au sol des constructions*,

- les balcons en saillie*, débords de toitures, et oriels dès lors que leurs profondeurs sont supérieures à 0,5 m et dès lors que ces éléments reposent sur des piliers
- les constructions* annexes*.

Ne sont pas pris en compte dans l'emprise au sol des constructions* les clôtures*, les saillies* traditionnelles, les éléments architecturaux, les débords de toiture dont la profondeur est inférieure à 0,50 m, les piscines*, les éléments de la modénature* ainsi que les ombrières dotées de dispositifs de production d'énergies renouvelables lorsque l'emprise individuelle de chaque ombrière est inférieure à 20m².

$$\text{CES (coefficient d'emprise au sol)} = \frac{\text{surface d'emprise au sol de la construction (■)}}{\text{surface du tènement (■)}}$$



EXEMPLE

- Surface du tènement : 1000 m²
- Surface d'emprise au sol de la construction : 100 m²

$$\text{CES} = \frac{100}{1000} = 0,1$$

Espace collectif

Les espaces collectifs, entre statut privé et public sont des lieux où peuvent se « créer la rencontre », se « construire le voisinage » pour développer du « vivre ensemble ».

Espace libre

Il s'agit de l'espace du tènement* non occupé par des constructions*.

Espace de pleine terre

Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces sans structure en sous-sol (hormis les réseaux) et sans revêtement. Il s'agit de terre végétale en relation directe avec les strates du sol naturel, pelouse, jardins, noues,....

Exploitation agricole

Article L.311-1 du Code Rural et de la pêche maritime

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

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante* présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante*.

Façade

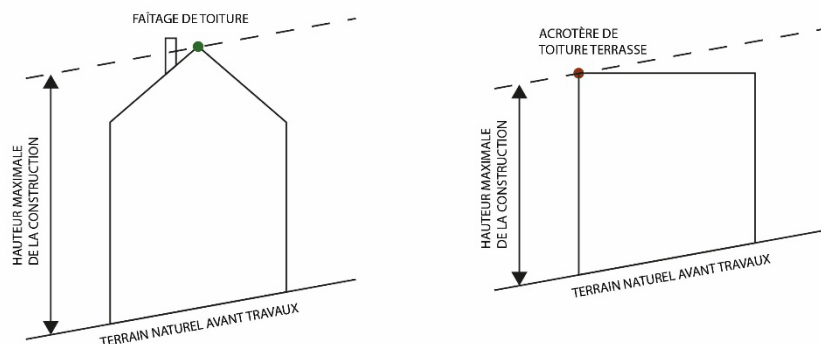
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction* correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies*, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature*.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction*. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur*, de prospects et d'emprise au sol*.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est la distance mesurée à la verticale de tout point du bâtiment jusqu'au terrain naturel. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus. La hauteur peut être mesurée au faîtage ou à l'acrotère*



Houppier

Un houppier ou couronne est la partie d'un arbre constituée d'un ensemble structuré des branches situées au sommet du tronc (des branches maîtresses aux rameaux secondaires).

Impasse

Voie disposant d'un seul accès* sur une voie ouverte à la circulation publique.

Lambrequin

Ornement découpé et souvent ajouré, plus ou moins épais, en bois ou en métal, fixé en bordure de toit ou à la partie supérieure d'une fenêtre

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction* principale, soit il en constitue une annexe* soit une extension*. Il est indissociable du fonctionnement de la construction* principale

Modénature

Désigne l'ensemble des moulures et éléments décoratifs présents sur la façade* d'un bâtiment

Mur bahut

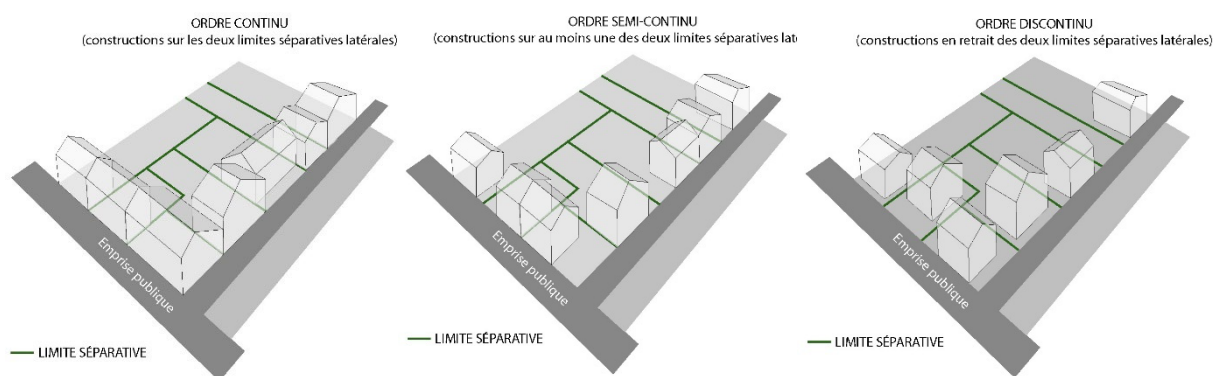
Mur de faible hauteur à vocation utilitaire ou décorative utilisé comme support pour des éléments de clôtures*.

Mur de soutènement

Mur vertical permettant de créer un dénivelé entre deux terrains

Ordre continu, semi-continu ou discontinu

Une construction* est dite en ordre continu lorsqu'elle est implantée d'une limite séparative à l'autre limite séparative. Elle est dite en ordre semi-continu* lorsqu'elle est implantée sur une seule limite séparative. Elle est dite en ordre discontinu* lorsqu'elle est implantée sur aucune limite séparative.



Opération d'aménagement

Article L.300-1 du Code de l'Urbanisme

Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser la mutation, le maintien, l'extension* ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le recyclage foncier ou le renouvellement urbain, de sauvegarder, de restaurer ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels, de renaturer ou de désartificialiser des sols, notamment en recherchant l'optimisation de l'utilisation des espaces urbanisés et à urbaniser.

Opération d'aménagement d'ensemble

Caractérise l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions*. Permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Piscine

Une piscine est un bassin artificiel, étanche, rempli d'eau et dont les dimensions permettent à un être humain de s'y plonger au moins partiellement.

Pignon

Mur extérieur qui porte la charpente et dont les contours épousent la forme des combles. Le pignon désigne également la façade* de la construction* présentant la largeur la plus faible.

Réfection

Action de remettre en état, de réparer, de remettre à neuf.

Saillie

Dans un retrait, un recul, un alignement* ou un espace public, la saillie est un corps d'ouvrage ou élément architectural pouvant constituer un volume* clos ou ouvert et qui dépasse du plan de la façade*, y compris les éléments fixes, tels que balcons, oriel (bow-windows), auvents, devantures de boutique, etc.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction* est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades* après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès* et les aires de manœuvre
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 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 L231-1 du code de la construction* et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets,
- 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
- 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.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel qu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain d'assiette du projet

Le terrain d'assiette du projet est constitué par le tènement* composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles cadastrales délimité par les emprises publiques* et voies et les autres unités foncières contiguës.

Voirie

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération. Il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

Voirie (voie) ou emprise publique

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Volume

Un volume simple se définit par trois dimensions : la longueur, la largeur et la hauteur. On considère comme un volume différent, le changement d'au moins deux dimensions dont la hauteur*.

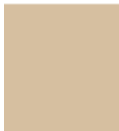
TITRE 9. NUANCIER

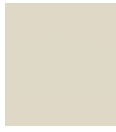
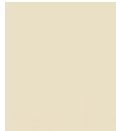
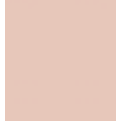
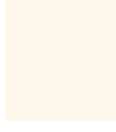
Les noms et exemples de couleurs sont donnés uniquement à titre d'exemples indicatifs. Seuls les codes de références font foi. Si il est décidé de travailler dans d'autres référentiels de couleurs des teintes approchant seront et doivent être observées sur des échantillons de nuanciers, les teintes ressortant de manière différentes à l'écran et à l'impression et les noms donnés correspondant à des références fabricants.

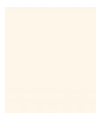
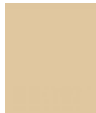
HABITATIONS / COMMERCE ET ACTIVITES DE SERVICES

TEINTES DE FAÇADE

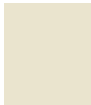
Les valeurs de façades* sont de moyen clair à moyen foncé et les valeurs de modénature* emploient les tons clairs.

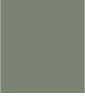
Références autorisées dans le référentiel NCS	Exemple indicatif	Zones concernées
S2010-Y30R	 Brun clair	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S5020-Y20R	 Dune	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S-4020-Y60R	 Rose brun	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S3520-Y20R	 Brun foncé	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S3020-Y40R	 Ocre rouge moyen	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S3060-Y60R	 Orange terracota	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S2050-Y20R	 Ocre intense	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S3639-Y18R	 Ocre toscane	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N

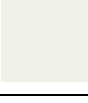
S2020-Y20R	 Mordoré	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S2010-Y30R	 Pierre foncée	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S1010-Y30R	 Crème	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S1010-Y20R	 Pierre claire	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S1010-Y30R	 Beige	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S1704-28R	 Blanc craie	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S1005-Y20R	 Beige clair	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S2010-Y20R	 Terre beige	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S2210-Y70R	 Beige bauxite	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S2010-Y65R	 Rosé cendré clair	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S0502-Y50R	 Blanc	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
S1005-Y10R	 Craie	Zones UB, UC et AUA

S1005-Y30R	 Blanc cassé	Zones UB, UC et AUA
S1005-Y70R	 Beige rompu	Zones UB, UC et AUA
S1520-Y30R	 Ocre orangé	Zones UB, UC et AUA
S2010-Y40R	 Doré clair	Zones UB, UC et AUA
S3020-Y20R	 Brun	Zones UB, UC et AUA
S2520-Y50R	 Ocre doré	Zones UB, UC et AUA
S2020-Y50R	 Beige rosé	Zones UB, UC et AUA

TEINTES MENUISERIE SERRURERIE

Références autorisées dans le RAL classique	Exemple indicatif	Zones concernées
1013 (Blanc perlé)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
1015 (Ivoire clair)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
1014 (Ivoire)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
1000 (Beige vert)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
8025 (Brun pâle)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N

7039 (Gris quartz)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
7005 (Gris souris)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
7046 (Télégris 2)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
7040 (Gris fenêtre)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
7033 (Gris ciment)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
7032 (Gris silex)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
7044 (Gris soie)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
7047 (Télégris 4)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
4009 (Violet pastel)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
4002 (Violet rouge)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
3002 (Rouge carmin)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
3009 (Rouge oxyde)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
3005 (Rouge vin)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
4007 (Violet pourpre)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
5000 (Bleu violet)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N

5023 (Bleu distant)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
5014 (Bleu pigeon)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
5024 (Bleu pastel)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
6034 (Turquoise pastel)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
6033 (Turquoise menthe)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
6028 (Vert pin)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
6011 (Vert réséda)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
6021 (Vert pâle)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
1032 (Jaune genêt)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
3016 (Rouge corail)		Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N
9016 (Blanc signalisation)		Zones UB, UC, AUA, A et N
8002 (Brun de sécurité)		Zones UB, UC, AUA, A et N
9002 (Blanc gris)		Zones UB, UC, AUA, A et N
7016 (Gris anthracite)		Zones UB, UC, AUA, A et N
7035 (Gris clair)		Zones UB, UC, AUA, A et N

Références autorisées dans le référentiel NCS	Exemple indicatif	Zones concernées
S3010-Y25R	 Ocre rompu	Zones UAA, UAB, UB, UC, AUA, A et N

EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIERES / AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

TEINTES DE FAÇADE

Les valeurs de façades* sont de moyen clair à moyen foncé et les valeurs de modénature* emploient les tons clairs.

Références autorisées dans le RAL classique	Exemple indicatif	Zones concernées
1002 (Jaune sable)		UI, A
1001 (Beige)		UI, A
1011 (Beige brun)		UI, A
1019 (Beige gris)		UI, A
7036 (Gris platine)		UI, A
7030 (Gris pierre)		UI, A
7002 (Gris olive)		UI, A
7003 (Gris mousse)		UI, A
7009 (Gris vert)		UI, A

6013 (Vert jonc)		UI, A
1020 (Jaune olive)		UI, A
7034 (Gris jaune)		UI, A

Références autorisées dans le référentiel NCS	Exemple indicatif	Zones concernées
S5010-Y10R	 Beige chanvre	UI, A

AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRE OU TERTIAIRE

TEINTES DE FAÇADE

Références autorisées dans le RAL classique	Exemple indicatif	Zones concernées
7004 (Gris de sécurité)		UI
7001 (Gris argent)		UI
5023 (Bleu distant)		UI