

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE DE FARAMANS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

REGLEMENT 2021

Vu pour rester annexé à mon arrêté du 16/11/2020
Le maire,
Gérard Brochier

Approuvé le 24 mars 2005

Modification simplifiée n°1 le 2021



Agnès Dally Martin - Etudes d'Urbanisme - Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont - 04-74-35-54-35
adallymartin@gmail.com

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 7
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 8
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 16
III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	page 25
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	page 33
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)	page 41
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU	page 42
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	page 44
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	page 53
Définitions-lexique national	page 61
Autres définitions	page 65
Délibérations clôtures et permis de démolir	page 71
Exemples de types de clôtures admis	page 73

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **Faramans**.

ARTICLE 2 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Les dispositions des articles énumérés ci-dessous demeurent applicables et se superposent à celles du présent règlement :
- ♦ Article R 111-2 du code de l'urbanisme (protection de la salubrité et la sécurité publique)
- ♦ Article R 111-4 du code de l'urbanisme (protection des sites ou vestiges archéologiques)
- ♦ Article R 111-25 du code de l'urbanisme (réalisation des aires de stationnement)
- ♦ Article R 111-26 du code de l'urbanisme (protection de l'environnement)
- ♦ Article R 111-27 du code de l'urbanisme (protection des lieux environnants)
- ♦ Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol notamment :
 - les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
 - les installations classées pour la protection de l'environnement.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- ♦ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :
Zones UA, zones UB (avec un secteur UBa), zones UC et une zone UL.

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :
Zones 2 AU

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement :
Zones A et une zone Aa (stricte).

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan et repérées par leurs indices respectifs.

- ♦ Le plan Local d'Urbanisme définit également :
- ♦ Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et programmes publics de logements. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

- ♦ Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article **L 113-1 du code de l'urbanisme**.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article **L 152-3** du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

(Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée).

ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- ♦ L'édification des clôtures est soumise à déclaration (**voir la délibération en vigueur**).

Comme prévu à l'article **R 421-2** du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article **L 342-1** du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles **L 421-3**, et **R 421-27** et **28** du Code de l'Urbanisme (**voir la délibération en vigueur**).
- Au terme de l'article **L 111-15** du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement.

Ainsi, dans toutes les zones du PLU, la reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- ✓ le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,

- ✓ sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- ✓ la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- ✓ la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone
- ✓ son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- ✓ elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

• Au terme de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Ainsi, dans toutes les zones du PLU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs est autorisée, à condition que la capacité des réseaux qui le desservent soit suffisante, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, 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.

Les zones U sont immédiatement constructibles.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre la partie urbaine dense, où le bâti ancien est dominant. Elle concerne donc le noyau d'habitat ancien du bourg et équipé des réseaux publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité).

Les constructions sont autant édifiées à l'alignement des voies, ou en retrait, en ordre continu ou discontinu.

Cette zone peut comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

- ♦ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.**
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant **s'arrêter** avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée sauf impossibilité technique (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

♦ Assainissement des eaux usées

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

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ♦ En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ♦ Toutefois, lorsque cela est possible, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- ♦ L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- ♦ Le principe demeure que :
 - ◊ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - ◊ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies ou **selon un retrait par rapport aux voies compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.**

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

♦ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

♦ **Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :**

- ♦ **Quand elles constituent des annexes (garage, abris, piscine, local piscine ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux**
- ♦ **Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes**
- ♦ **Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées**
- ♦ **Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité**
- ♦ **Pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité**
- ♦ **Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité**

- ♦ En cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 m au faîtage.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - ♦ lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - ♦ en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

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

♦ Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

♦ Implantation et volume :

- ♦ Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...
- ♦ L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- ♦ La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- ♦ La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- ♦ Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- ♦ Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- ♦ Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison ou lorsqu'il s'agit de toitures terrasses végétalisées participant à la lutte contre le réchauffement climatique (isolation thermique et phonique, biodiversité, amélioration de la qualité de l'air, réduction des îlots de chaleur urbains, etc ...).**
- ♦ Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- ♦ Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ Eléments de surface :

- ♦ Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- ♦ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ♦ Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- ♦ L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.

- ♦ Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Les clôtures :**

- ♦ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ♦ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ♦ Les clôtures peuvent être doublées de haies vives.
- ♦ L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- ♦ **La hauteur totale des clôtures** est limitée à 1,80 mètre.
- ♦ **La hauteur des clôtures** peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- ♦ **La teinte des murets et murs pleins doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal.**

ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- ♦ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- ♦ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ♦ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- ♦ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- ♦ Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs au tissu urbain aéré peu éloignés du bourg, et les hameaux où le réseau d'assainissement existe.

Un secteur UBa correspond aux espaces les plus proches du centre-village, c'est-à-dire de la zone UA. L'existence de ce secteur UBa résulte de la volonté de distinguer différentes densités dans le tissu urbain à partir du noyau le plus dense.

Cette zone UB comporte globalement à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain.

Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle peut comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ◆ les établissements recevant du public dans une bande de 360 m de part et d'autre de la canalisation de gaz Etrez-Balan-Tersanne, et de 400 m pour le pipeline Etel de transport éthylène.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- Les constructions et aménagements liés à l'activité agricole sont autorisés sous réserve qu'ils concourent à l'amélioration de l'existant, sans accroissement de l'activité agricole.

ARTICLE UB 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

1 - ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

- ♦ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.**
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant **s'arrêter** avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, sauf impossibilité technique).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

♦ Assainissement des eaux usées

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

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- ♦ En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- ♦ Toutefois, lorsque cela est possible, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- ♦ L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- ♦ L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- ♦ Le principe demeure que :
 - ◊ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - ◊ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies fixé selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 4, 4 e, et 22 Autres voies	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie - 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

***pour les annexes (garage, abris, piscine, local de piscine ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux, et avec des accès aménagés à l'intérieur de la propriété.**

*quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes

* pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

*pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

*pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

*pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

*en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- *pour les **annexes** (garage, abris, **piscine** ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- *pour les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
- *pour les constructions de volume et d'aspect homogène, et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- *pour les constructions édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- *pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.

- ♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

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

♦ Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

♦ Implantation et volume :

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison ou lorsqu'il s'agit de toitures terrasses végétalisées participant à la lutte contre le réchauffement climatique (isolation thermique et phonique, biodiversité, amélioration de la qualité de l'air, réduction des îlots de chaleur urbains, etc ...).**

- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * **Les clôtures** peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * **La hauteur totale des clôtures** est limitée à 1,80 mètre.
- * La **hauteur des clôtures** peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

♦ **La teinte des murets et murs pleins doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal.**

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ♦ Tout m² de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ♦ Stationnement pour les constructions à usage d'habitation :
 - ◇ 2 places de stationnement par logement.
 - ◇ Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

♦ Stationnement pour les vélos en cas de création de logements collectifs ou de bureaux :

Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisées doivent être aménagées pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions suivantes :

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement par logement
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

Précision pour les constructions à usage de logement : chaque emplacement doit représenter une surface proportionnée au nombre de vélos du ménage, et supérieure ou égale à 0,75 m².

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied.

ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

* Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

La zone UC concerne les secteurs déjà bâtis qui ne sont pas destinés à recevoir un réseau public d'assainissement collectif.

Cette zone peut comprendre des habitations, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les constructions à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- ❖ Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ❖ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE UC 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLICS OU PRIVEES

1 - ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

- ♦ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.**
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant **s'arrêter** avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée sauf impossibilité technique).

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

♦ Assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement et au SPANC.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- En l'absence de réseau, les eaux doivent :
 - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies fixé selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 4, 4 e, et 22 Autres voies	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie - 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

✓ pour les annexes (garage, abris, piscine, local de piscine ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux, et avec des accès aménagés à l'intérieur de la propriété

✓ quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes

✓ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

✓ pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

✓ pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

✓ pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité

✓ en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

* La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).

* Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- ✓ pour les **annexes** (garage, abris, **piscine** ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- ✓ pour les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
- ✓ pour les constructions de volume et d'aspect homogène, et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- ✓ pour les constructions édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- ✓ pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres au faîtage.
- ♦ Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

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

✓ **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

✓ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour des vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison ou lorsqu'il s'agit de toitures terrasses végétalisées participant à la lutte contre le réchauffement climatique (isolation thermique et phonique, biodiversité, amélioration de la qualité de l'air, réduction des îlots de chaleur urbains, etc ...).**
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

✓ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge. Les couvertures des bâtiments d'activités doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

✓ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * **Les clôtures** peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * **La hauteur totale des clôtures** est limitée à 1,80 mètre.
- * La **hauteur des clôtures** peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * **La teinte des murets et murs pleins doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal.**

ARTICLE UC 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ✓ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- ✓ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ✓ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

- ✓ Tout m² de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.
- ✓ Stationnement pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement. Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- ✓ **Stationnement pour les vélos en cas de création de logements collectifs ou de bureaux :**

Une ou plusieurs aires de stationnement sécurisées doivent être aménagées pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions suivantes :

Destination	Nombre d'emplacement minimum
Logement	1 emplacement par logement
Bureau, activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, équipement d'intérêt collectif et services publics	1 emplacement par tranche même incomplète de 100 m ²

Précision pour les constructions à usage de logement : chaque emplacement doit représenter une surface proportionnée au nombre de vélos du ménage, et supérieure ou égale à 0,75 m².

Si le nombre de places est fractionné, il doit être arrondi au nombre entier supérieur.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront facilement accessibles depuis l'espace public et de plain-pied.

ARTICLE UC 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La **zone UL** est destinée à l'accueil des équipements de loisirs et de tourisme.

ARTICLE UL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées aux activités de loisirs et de tourisme.

ARTICLE UL 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis :

- * les constructions à usage collectif s'ils sont nécessaires à la pratique des loisirs
- * les activités annexes induites par l'activité principale de loisirs
- * les constructions à usage d'équipements collectifs
- * les aires de sport
- * les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants autorisés dans la zone.
- * les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées compatibles avec la vocation de la zone et si elles ne sont pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place
- * les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel aux bâtiments existants
- * les aires de stationnement
- * les espaces publics aménagés (place publique)
- * les affouillements et les exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement

ARTICLE UL 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ✓ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ✓ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ✓ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ✓ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ✓ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

- ✓ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.**
- ✓ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ✓ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ✓ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant **s'arrêter** avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public sauf impossibilité technique.

ARTICLE UL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

✓ Alimentation en eau potable

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

✓ Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

✓ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * En l'absence de réseau public ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * Toutefois, lorsque cela est possible, les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

Le principe demeure que :

- ◇ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
- ◇ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

✓ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Ces réseaux doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- ✓ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies fixé selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 4 e Autres voies	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie - 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- ✓ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- ♦ pour les annexes (garage, abris, piscine, local de piscine ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- ♦ pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- ♦ pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- ♦ pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- ♦ pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité
- ♦ en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

ARTICLE UL 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 3$).

Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- *pour les **annexes** (garage, abris, **piscine** ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
- *pour les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
- *pour les constructions de volume et d'aspect homogène, et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- *pour les constructions édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération,
- *pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementé

ARTICLE UL 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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".

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

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

♦ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour des vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison ou lorsqu'il s'agit de toitures terrasses végétalisées participant à la lutte contre le réchauffement climatique (isolation thermique et phonique, biodiversité, amélioration de la qualité de l'air, réduction des îlots de chaleur urbains, etc ...).**
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Eléments de surface :**

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

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge. Les couvertures des bâtiments d'activités doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- ♦ **Les clôtures** peuvent être doublées de haies vives.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * **La hauteur totale des clôtures** est limitée à 1,80 mètre.
- * La **hauteur des clôtures** peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- ♦ **La teinte des murets et murs pleins doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal.**

ARTICLE UL 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE UL 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

*Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, aubépines, buis ...) et la variété dans la composition sont recommandés.

*Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 2 AU n'est possible qu'à la seule initiative de la collectivité publique.

La zone 2 AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.

Elle est actuellement vierge de toute construction.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seuls admis les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

ARTICLE 2 AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

Non réglementé.

2 - VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR
RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –
AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

Le secteur Aa (zone agricole stricte) circonscrit une partie de la zone A limitrophe du centre-village.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

❖ **Dans la zone Aa** : toute construction agricole est interdite.

❖ **Dans la zone A**, sont interdites les occupations et utilisations du sol non visées à l'article A 2, et les établissements recevant du public dans une bande de 360 m de part et d'autre de la canalisation de gaz Etrez-Balan-Tersanne, et de 400 m pour le pipeline Etel de transport éthylène.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 - Dans la zone A, sont admis à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole :

- * Les constructions à usage :
 - ◇ agricole
 - ◇ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.
- * L'aménagement des constructions existantes dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux
 - * L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite maximale de 100 m² de **surface de plancher** en plus de la **surface de plancher** existante avant extension (valable une seule fois), **et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
- * L'extension des constructions existantes à usage agricole (sans précision de limite)
- * Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction à usage agricole existante, **et à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.**
- * Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
 - ◇ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
 - ◇ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...
 - ◇ la transformation et la vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation existante
 - ◇ les centres hippiques, manèges ...
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole
- * Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles comprenant des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat

2 - Dans la zone A, sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone ou la qualité paysagère du site :

- * Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- * Les installations d'intérêt général
- * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- * Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

3 - Dans les zones A et A a :

Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

4 - Dans la zone Aa, sont admis :

- * Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- * Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

♦ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.**

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

♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant **s'arrêter** avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

- * Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

♦ Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement et au SPANC.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * En l'absence de réseau, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- * Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

- ♦ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies fixé selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	- 5 mètres par rapport à l'alignement

- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

***pour les annexes (garage, abris, piscine ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux, et avec des accès aménagés à l'intérieur de la propriété.**

- *pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
- *pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites,
- *la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
- *l'extension mesurée des constructions existantes.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- ♦ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 5$).
- ♦ Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - *Pour les **annexes** (garage, abris, **piscine** ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - *Pour les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
 - *En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- ♦ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ♦ La hauteur maximale ne doit pas excéder :
 - *8 m pour les bâtiments d'habitation
 - *10 m pour les autres.
- ♦ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc ...)
- ♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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."

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

♦ **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

♦ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison ou lorsqu'il s'agit de toitures terrasses végétalisées participant à la lutte contre le réchauffement climatique (isolation thermique et phonique, biodiversité, amélioration de la qualité de l'air, réduction des îlots de chaleur urbains, etc ...).**
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * **Les clôtures** peuvent être doublées de haies vives.

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * **La hauteur totale des clôtures** est limitée à 1,80 mètre.
- * **La hauteur des clôtures** peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * **La teinte des murets et murs pleins doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal.**

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

♦ Espaces boisés classés :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article **L 113-1** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ Obligation de planter :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'exploitation forestière,
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone N répond à l'objectif de protection selon les trois critères évoqués ci-dessus, dans laquelle la construction nouvelle est interdite mais où l'aménagement et l'extension mesurée du bâti existant sont favorisés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 sont interdites, et les établissements recevant du public dans une bande de 360 m de part et d'autre de la canalisation de gaz Etrez-Balan-Tersanne, et de 400 m pour le pipeline Etel de transport éthylène.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

- * Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - ◇ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
 - ◇ l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destination, dans la limite maximale de 100 m² de **surface de plancher** en plus de la **surface de plancher** existante avant extension, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres (valable une seule fois)
- * Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction **d'habitation** existante **dans la zone N**
- * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent un complément fonctionnel à une construction **d'habitation** existante **dans la zone N**
- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- * Les installations d'intérêt général
- * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- * Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- * Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- * Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

2 - VOIRIE

- ♦ **Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération.**
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant **s'arrêter** avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

♦ **Assainissement des eaux usées :**

En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement et au SPANC.

♦ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

- En l'absence de réseau, les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES

- ♦ Les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum par rapport aux voies fixé selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD	- 15 mètres par rapport à l'axe de la voie
Autres voies	

♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

*pour les annexes (garage, abris, piscine ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux, et avec des accès aménagés à l'intérieur de la propriété

*pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès

*pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites

*pour la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures

*pour l'extension mesurée des constructions existantes.

♦ Il n'y a pas de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

♦ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 5$).

♦ Toutefois, des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

*Pour les annexes (garage, abris, piscine ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

*Pour les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,

*En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

♦ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent règlement.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- * La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.
- * Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- * Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article **R 111-27** du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire 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."

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

♦ Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence.

♦ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- * Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 40 % au-dessus de l'horizontale.
Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture. Ils doivent respecter la pente de 30% à 40%.
- * Les toitures terrasses sont interdites **sauf comme élément restreint de liaison ou lorsqu'il s'agit de toitures terrasses végétalisées participant à la lutte contre le réchauffement climatique (isolation thermique et phonique, biodiversité, amélioration de la qualité de l'air, réduction des îlots de chaleur urbains, etc ...).**
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage (voir nuancier en mairie).
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte rouge. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte rouge (voir nuancier en mairie).
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * **Les clôtures** peuvent être doublées de haies vives.
- * **Pour un espace vierge naturel autour d'une construction, seule sera admise une clôture composée d'un grillage.**
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * **La hauteur totale des clôtures** est limitée à 1,80 mètre.
- * **La hauteur des clôtures** peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- * **La teinte des murets et murs pleins doit être en harmonie avec celle du bâtiment principal.**

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

♦ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article **L 113-1** du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ **Obligation de planter :**

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, etc ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Définitions - Lexique national de l'urbanisme

Prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Ce lexique vise notamment à poser les **définitions des principaux termes** utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Cette définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

➤ **Voir la CDPENAF.**

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

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.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal). Cette définition permet d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme un bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes
- soit de l'absence de toiture
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction (bâtiment, ouvrage ...)

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.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

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.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

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

Cette définition reprend les termes de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

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.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriel, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les

moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

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.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

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.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

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.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Autres définitions

ACTIVITES AGRICOLES PAR LE CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

Article L 311-1 :

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 et d'exploitation de marais salants 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.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL

Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles ... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public. 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.

AMENAGEMENT

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. Le Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE

Est considéré comme caravane, tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction.

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1^{er} et 4 du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFECTATION

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 d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

En 2021, les destinations et sous-destinations des constructions sont listées d'une manière exhaustive par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme. Le PLU de Faramans, approuvé en 2005, n'a pas introduit ces nouvelles listes.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. Son édification est subordonnée à une déclaration préalable dans les cas prévus aux articles R 421-2 et R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

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.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.

(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubles etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

ESPACE BOISE CLASSE

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EMPLACEMENT RESERVE

Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

HABITATION DE TYPE INDIVIDUEL

Construction comportant un logement ou plusieurs logements sans parties communes bâties.

HABITATION DE TYPE COLLECTIF

Construction comportant au moins deux logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables.

IMPASSE

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATION D'INTERET GENERAL

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

LOTISSEMENT

Constitue un lotissement une opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de 10 ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

SURFACE DE PLANCHER

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Sont déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

La surface de plancher correspond à l'espace réellement disponible pour les occupants des constructions.

TERRAIN

Unité foncière d'un seul tenant, quelqu'en soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus par le code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :

- * terrains de camping,
- * parcs résidentiels de loisirs,
- * terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
- * aménagement d'un golf,
- * aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules,
- * garages collectifs de caravanes, résidences mobiles de loisirs,
- * affouillements et exhaussements des sols.

ZAC

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Délibérations clôtures et permis de démolir

COMMUNE
DE FARAMANS

EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

Nombre de conseillers :

En exercice : 13
Présents : 11
Votants : 11

Objet :

URBANISME

OBLIGATION
DEPOT
DECLARATION
PREALABLE
EDIFICATION
DE CLOTURE

L'an deux mil huit

Le 21 février à 20 H 30

Le Conseil Municipal de la commune de FARAMANS dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 15/02/2008

Secrétaire de séance : Colette BERNARD

Présents : Mr André RUBAT Maire, Roger TREBUCCO, Andrée BOZON, Gérard BROCHIER et Benoit VIANNAY Adjoints, Mmes Colette BERNARD et Lydia TOSELLO-MARTIN Mrs Daniel DARMON, Hubert FOURNAND, Bruno RENAUDIN, et Michel ROILLET .

Excusés :

Mme Corinne PEYROT et Mr Didier RUBAT

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Plan Local d'Urbanisme,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment son nouvel article R 421-12 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative aux permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,

Vu le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1^{er} octobre 2007,

Considérant qu'à compter de cette date, le dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ne sera plus systématiquement requis,

Considérant que le Conseil Municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration sur son territoire, en application du nouvel article R 421-12 du Code de l'Urbanisme,

Considérant l'intérêt de s'assurer du respect des règles fixées par le P.L.U, préalablement à l'édification de clôtures et d'éviter ainsi la multiplication de projets non-conformes et le développement éventuel de contentieux

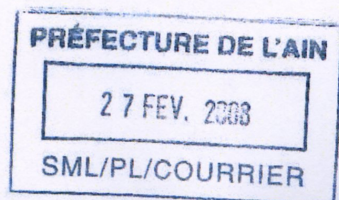
Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

AUTORISE le Maire à signer les arrêtés s'y rapportant.

Le Maire,
André RUBAT

Acte rendu exécutoire après dépôt
en Préfecture
Le 27.2.08
et publication ou
notification
du 29.2.08
Le Maire,



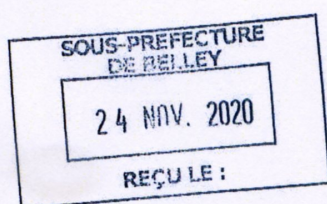
EXTRAIT
DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

COMMUNE
DE FARAMANS

N° 2020-61

Nombre de conseillers :

En exercice : 15
Présents : 11
Votants : 11



Objet :

URBANISME
INSTAURATION
DU PERMIS DE
DEMOLIR

L'an deux mil vingt,
Le 19 Novembre à 20 H 30
Le Conseil Municipal de la commune de FARAMANS, dûment
convoqué, s'est réuni en session ordinaire.
Date de la convocation du Conseil Municipal : 16/11/2020
Secrétaires de séance : Corinne ARGOUD et Valérie PERRACHON

Présents : Gérard BROCHIER, Mickaël AGOSTINHO, Corinne ARGOUD, Denis CHARNAY, Laurent COTTET, Michel FORESTIER, Hubert FOURNAND, Joël GREGAUT, Valérie PERRACHON, Jean-Michel RAPET et Didier RUBAT.

Excusés : Thomas BERNARD, Catherine BOUVIER, Laurence CHARRE et William GIRAUD.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment son article R 421-27 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
Vu le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,
Vu le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007, et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1^{er} octobre 2007,

Considérant que depuis le 1^{er} octobre 2007, le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir ne sont plus systématiquement requis pour les projets de démolition de constructions,

Considérant que le Conseil Municipal peut toutefois décider d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie de son territoire, en application de l'article R 421-27 du Code de l'Urbanisme,

Considérant l'intérêt de mettre en place cette procédure sur l'ensemble du territoire,

Considérant que cette démarche permettra de mieux suivre les évolutions du patrimoine bâti sur la commune, d'encadrer et pouvoir éventuellement préserver le patrimoine bâti.

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré,

DECIDE d'instituer, à compter du 1^{er} décembre 2020, le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme.



Le Maire,
Gérard BROCHIER

Exemples de types de clôtures admis



Béton décoratif aspect bois



Béton décoratif aspect pierre



Murets en gabion et panneaux alu



