

Commune de **CHAZEY-BONS**
(Département de L'Ain - 01)

Plan Local d'Urbanisme

5. Règlement



Parc d'Activités de Côte Rousse
180 Rue du Genevois - 73000 Chambéry
04 79 70 55 64 - contact@atelierbda.fr

Certifié conforme par le maire et
annexé à la délibération du Conseil
Municipal approuvant le PLU en
date du :

24 février 2020

Le Maire

SOMMAIRE :

DISPOSITIONS GENERALES	3
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES U ET A LEURS SECTEURS	10
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE U)	11
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE U)	14
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE U)	24
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER AU " INDICEES" ET 2AUa	26
ZONES AUB1, AUB2 ET AUB3	27
	27
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE AU)	27
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE AU)	28
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE AU)	33
ZONE 2AUA	35
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES A	36
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE A)	37
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE A)	40
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE A)	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES N	51
SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N)	52
SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N)	54
SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE N)	62

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

- ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de CHAZEY-BONS.

- ARTICLE 2 : LEXIQUE ET DEFINITIONS DE BASE APPLICABLES AU REGLEMENT -

Les définitions suivantes ont pour but de préciser le sens des termes utilisés dans le règlement.

Précisions relatives aux destinations et sous destinations des constructions telles qu'elles sont indiquées aux articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme

Le paragraphe suivant est tiré de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant « les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu ».

▪ EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIÈRE :

EXPLOITATIONS AGRICOLES

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

EXPLOITATIONS FORESTIÈRES

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

▪ HABITATION :

LOGEMENT

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

HÉBERGEMENT

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

▪ COMMERCE ET ACTIVITÉS DE SERVICE :

ARTISANAT ET COMMERCE DE DÉTAIL

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

RESTAURATION

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

COMMERCE DE GROS

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

ACTIVITÉS DE SERVICES OÙ S'EFFECTUE L'ACCUEIL D'UNE CLIENTÈLE

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

HÉBERGEMENT HÔTELIER ET TOURISTIQUE

La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

CINÉMA

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

▪ ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS :

LOCAUX ET BUREAUX DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

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

LOCAUX TECHNIQUES ET INDUSTRIELS DES ADMINISTRATIONS PUBLIQUES ET ASSIMILÉS

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

ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT, DE SANTÉ ET D'ACTION SOCIALE

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

SALLES D'ART ET DE SPECTACLES

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

EQUIPEMENTS SPORTIFS

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

AUTRES ÉQUIPEMENTS RECEVANT DU PUBLIC

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

■ AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES

INDUSTRIE

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

ENTREPÔT

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

BUREAU

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

CENTRE DE CONGRÈS ET D'EXPOSITION

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

Précisions relatives aux autres termes utilisés dans le règlement

ACROTÈRE

Élément d'une façade qui est situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse et qui constitue des rebords ou des gardes corps pleins ou à claire voie.

ANNEXE

Sont considérées comme annexes les constructions secondaires constituant des dépendances de la construction principale.

Il s'agit, par exemple, d'un abri de jardin, d'un garage, d'un cellier, d'une remise, d'une piscine.

Dans le cadre du présent règlement, les annexes peuvent faire l'objet de règles spécifiques :

- lorsqu'elles sont **isolées** de la construction principale,
- lorsqu'il s'agit de **garages**, qu'ils soient accolées ou isolés,
- lorsqu'il s'agit de **d'abris de jardins**,
- lorsqu'il s'agit de **piscines**.

Lorsqu'une construction dont l'usage s'apparente à celui d'une annexe est accolée au bâtiment principal, et sauf existence de dispositions spécifiques relatives aux garages, celle-ci sera réglementée par les mêmes dispositions que celles relatives aux extensions dudit bâtiment principal.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par l'article R. 420-1 du code de l'urbanisme comme « la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

La loi précise que « 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 ».

EXTENSION

Les extensions de la construction principale constituent une évolution du volume existant.

FAÎTAGE

Ligne supérieure d'une toiture, quel qu'en soit le type : deux pentes, mono-pente, cintrée, biseau, ...

HABITAT TRADITIONNEL

Sont considérés comme faisant parti de l'habitat traditionnel :

- les constructions édifiées avant 1950,
- les constructions en pierres (éventuellement enduites) ou en pisé.

I.C.P.E

Sont considérés comme des Installations Classées Pour l'Environnement, au sens de l'article L.511-1 du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Elles font l'objet d'une procédure particulière (déclaration, enregistrement ou autorisation préfectorale).

MUR DE SOUTÈNEMENT

Ouvrage de maçonnerie vertical, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des poussées exercées par le terrain.

PLEINE-TERRE

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales, géothermie),
- il doit être végétalisé ou planté (ou sur le point de l'être).

SAILLIE

Partie de construction en débord de l'alignement ou du nu des façades.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher de la construction, selon l'article R. 111-22 du code de l'urbanisme, en vigueur à l'approbation du présent PLU, est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TÈNEMENT (OU UNITE FONCIERE) :

Le tènement correspond à l'ensemble des parcelles cadastrées contiguës appartenant à la même personne physique ou morale.

Deux parcelles appartenant à une même structure de propriété séparées par une voie publique forment deux tènements distincts au regard du droit des sols.

TOITURES :

Le règlement utilise un lexique spécifique pour les toitures, lié à l'architecture locale :

- les croupes : ce sont les versants de toit qui réunissent les deux pans principaux sur des toitures à deux pans (la réunification ne se fait pas jusqu'à l'extrémité),
- les toitures à 4 pans avec arête : la réunification des 4 pans de la toiture ne fera en aucun cas en un point unique au sommet de celle-ci.

La **toiture plate** peut inclure une très faible pente pour permettre la gestion des eaux de pluie. Elle n'est pas accessible au quotidien (sauf pour son entretien et travaux)

La **toiture terrasse** est une toiture accessible au quotidien dans des conditions de sécurité satisfaisantes.

VOIES ET EMPRISE PUBLIQUE

Surface de terrain que la Collectivité Publique possède ou s'engage à acquérir dans les conditions légales et dans les délais réglementaires (par cession gratuite, achat à l'amiable ou expropriation) pour y asseoir une voie quelle que soit sa nature (voie carrossable, cyclable ou piétonnière). Cette emprise comprend la chaussée elle-même, ses trottoirs éventuels, les aménagements cyclables et paysagers et les talus nécessaires.

VOIES PRIVÉES

Voie non comprise dans le domaine public routier mais pouvant être ouverte à la circulation publique et desservant un ou plusieurs tènements.

- ARTICLE 3 : DEROGATIONS AU PLAN LOCAL D'URBANISME -

La loi applicable au moment de l'approbation du présent PLU offre la possibilité de déroger aux règles du PLU, dans les conditions définies ci-après.

Article L.152-3 du code de l'urbanisme :

« Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;

2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section ».

Article L.152-4 du code de l'urbanisme :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;

2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;

3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».

Article L.152-5 du code de l'urbanisme :

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

1° La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;

2° La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;

3° La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades. La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

- ARTICLE 4 : LECTURE DU REGLEMENT

Lorsque cela n'est pas précisé, les dispositions règlementaires s'appliquent à tous les secteurs de la zone concernée.

Lorsque les dispositions s'appliquent à un sous-secteur spécifique (Ua par exemple), les règles peuvent être présentées sous forme d'un tableau ou d'un paragraphe spécifique.

Les encadrés en couleur font référence aux éléments de superposition du zonage.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A LEURS SECTEURS

- **ZONES Ua et Ub** : Zones urbaines anciennes à vocation mixte
Zones d'extension des noyaux urbains
- **ZONES Ue1 et Ue 2** : Zones à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif, école et terrains sportifs
- **ZONES Ux1 et Ux2** : Zones d'activités économiques,
Ux1 : zone d'activités mixtes et commerciales de Penaye
Ux2 : zone d'activités industrielles, située au Nord du centre bourg

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS DES ZONES U

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DANS LES ZONES U -

✓ Gestion des destinations / sous destinations des constructions

Les tableaux ci-dessous indiquent les destinations et sous-destinations de constructions autorisées (en indiquant les éventuelles conditions) ou interdites.

Destinations	Sous-destinations	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue (1et 2)	Zone Ux (1et 2)
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	Autorisée s'il s'agit d'extensions limitées de l'existant, sous conditions*		Interdites	Interdites
	Exploitations forestières	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
Habitat	Logements	Autorisées	Autorisées	Interdites	Interdites
	Hébergements	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées	Autorisées sous réserve qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées	Interdites	Ux1 = Autorisées Ux2 = Interdites
	Restauration	Autorisées	Autorisées	Interdites	Ux1 = Autorisées Ux2 = Interdites
	Commerces de gros	Interdites	Interdites	Interdites	Ux1 = Autorisées Ux2 = Interdites
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisées	Autorisées	Interdites	Ux1 = Autorisées Ux2 = Interdites
	Hébergements hôteliers et touristiques	Autorisées	Autorisées	Interdites	Ux1 = Autorisées Ux2 = Interdites
	Cinémas	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisées	Autorisées	Ue1 = Autorisées Ue2 = Interdites	Ux1 = Autorisées Ux2 = Interdites
	Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisées	Autorisées	Autorisées	Autorisées
	Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisées	Autorisées	Ue1 = Autorisées Ue2 = Interdites	Interdites
	Les salles d'art et de spectacles, équipements sportifs	Autorisées	Autorisées	Ue1 = Autorisées Ue2 = Autorisée s'il s'agit d'équipements en lien avec le terrain de sport	Interdites
	Les autres équipements recevant du public	Autorisées	Autorisées	Ue1 = Autorisées Ue2 = Autorisée s'il s'agit d'équipements en lien avec le terrain de sport	Interdites

Destinations	Sous-destinations	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue (1et 2)	Zone Ux (1et 2)
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	Industries	Interdites	Interdites	Interdites	Autorisées
	Entrepôt	Interdites	Interdites	Interdites	Ux1 = Autorisées Ux2 = Interdites
	Bureau	Autorisées	Autorisées	Interdites	Ux1 = Autorisées Ux2 = Interdites
	Centre de congrès et d'exposition	Interdites	Interdites	Interdites	Interdites

* *en zone Ua et Ub, les extensions des bâtiments agricoles sont autorisées uniquement s'il s'agit elles sont limitées à et à condition qu'elles n'accueillent pas du bétail.*

Les sous-destinations autorisées seront soumises aux règles indiquées dans la suite du règlement.

✓ Gestion des autres usages, affectations des sols et types d'activités

En plus de la réglementation liée aux destinations/sous destination des constructions, **sont interdits** au sein de tous les sous secteurs de la zone Urbaine :

- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes,
- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux destinations, sous destinations, usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés par secteurs,
- Les exploitations de carrière.

Concernant les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) :

Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue	Zone Ux
Interdites			Autorisées sous réserve du respect des conditions énoncées à l'article « Mixité sociale et fonctionnelle de la zone ».

✓ Gestion des risques naturels

Un recul «non aedificandi » de 10 m minimum devra être fixé de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant transiter un débit de crue suite à un épisode orageux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux, quels que soient les reculs indiqués précédemment.

Elle peut être réduite à 4 m pour certains cas particuliers où une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

De plus,

Sur les documents graphiques (zonage), en superposition des limites de zones, des dispositions particulières s'appliquent au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS

Les parties habitables (y compris garages, caves, ...) seront surélevées de 1 m minimum par rapport au terrain naturel.

La hauteur des remblais sera limitée au strict minimum pour accéder au bâtiment surélevé, uniquement et dans la limite des règles d'accessibilité pour les habitations : 1 accès piéton et 1 accès véhicule, les autres ouvertures étant desservies par des escaliers.

Les terrasses ne devront pas être en remblais, mais édifiées sur pilotis pour laisser la libre circulation des eaux en cas de crue.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux en cas de crue.

✓ Gestion des périmètres de protection de captage

Sur les documents graphiques (zonage), en superposition des limites de zones, des dispositions particulières s'appliquent au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme :

POUR LES PERIMETRES DE CAPTAGES

Se reporter à la Déclaration d'Utilité Publique instaurant les périmètres de protection de la source.

✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée sauf si la reconstruction est liée à un risque naturel qui a impacté la construction en question,
- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante.

- MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE DANS LES ZONES U -

✓ Mixité sociale de la zone

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal énoncé dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » et le **coefficient d'espaces de pleine terre** du paragraphe « règles liées aux espaces verts » **pourront être augmentés jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet intègre un minimum de 20 % de logements locatifs sociaux (à calculer à l'arrondi inférieur).

✓ Mixité fonctionnelle de la zone

Les constructions à destination autre que celle de l'habitat, autorisées dans un objectif de mixité fonctionnelle, peuvent s'implanter à condition qu'elles soient compatibles avec, le cas échéant, la vocation d'habitat du secteur, qu'elles n'entraînent ou ne risquent d'entraîner pour le voisinage aucune inconvénient et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES ZONES U

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES U -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

La définition de l'emprise au sol est définie par la loi et rappelée dans le lexique du présent règlement.

Le coefficient d'emprise au sol est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain, et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zone U et ses secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

Les coefficients d'emprise au sol à appliquer :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES), qui définit le rapport entre l'emprise au sol des constructions, et la taille du tènement concerné dans la zone, est limité à :

Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue	Zone Ux
$CES \leq 0,75$	$CES \leq 0,5$	Non réglementé	Non réglementé

À noter que le règlement offre une possibilité de dépassement pour les projets justifiant des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques (§ mixité sociale et fonctionnelle et § règles liées aux espaces verts)

De plus,

	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue	Zone Ux
Pour les constructions ayant une destination autre que celles : - d'habitat - d'équipements d'intérêt collectif et services publics	Elles seront limitées à 250 m² d'emprise au sol (bâtiment existant compris)		Non réglementé	
Pour les annexes isolées	60 m² maximum d'emprise au sol totale (hors piscine), une seule annexe ne devant pas dépasser 40m².			

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain avant travaux.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage et le tissu bâti environnant,
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant.

Les règles à appliquer :

	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue	Zone Ux
Pour les constructions principales :	La hauteur devra être inférieure à 12 m au faîtage et inférieure à 9 m à l'acrotère.	La hauteur devra être inférieure à 9 m au faîtage et inférieure à 6 m à l'acrotère.	En zone Ue1 : La hauteur devra être inférieure à 12 m au faîtage et inférieure à 9 m à l'acrotère. En zone Ue2 : La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 3 m à l'acrotère.	La hauteur devra être inférieure à 15 m au faîtage.
Pour les garages accolés :	Ils ne dépasseront pas 2,5m à l'égout du toit ou 3 m à l'acrotère.			
Pour les autres annexes accolées et les extensions :	La hauteur sera limitée à celle de la construction principale.			
Pour les autres annexes isolées :	La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 3 m à l'acrotère.			

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée (l'alignement) et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public, seulement :
 - o s'il existe déjà des constructions dans ce cas dans les unités foncières voisines, et à condition que cela soit justifié par un enjeu de cohérence architecturale,
 - o si les dispositions du présent règlement liées à l'aspect extérieur des constructions imposent des débords de toiture.
- pour les constructions existantes situées en limite de l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessous, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté à l'alignement de la voie). Néanmoins, les implantations à l'alignement de la voie sont conditionnées au respect des conditions de sécurité par rapport à la circulation.

Les règles à appliquer :

	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue	Zone Ux
Règle de recul à appliquer	L'implantation des constructions se fera : <ul style="list-style-type: none">- soit à l'alignement de la voie- soit avec un recul compatible avec le bon ordonnancement des constructions voisines	Le recul sera de 3 m minimum de l'alignement	Le recul est libre	Le recul sera de 5 m minimum de l'alignement

✓ plantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillies en façade.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

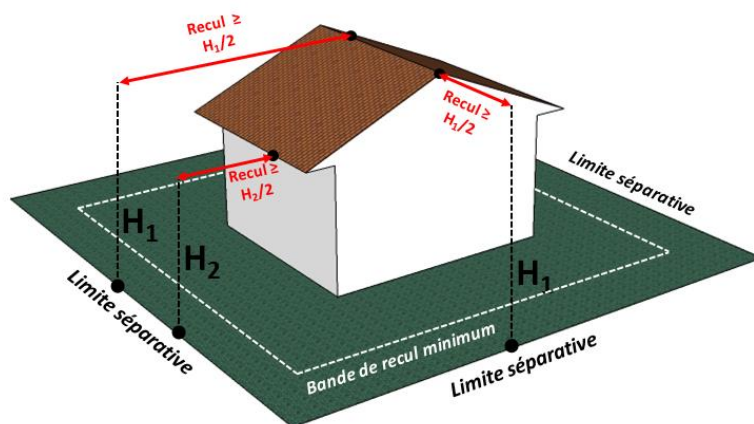
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage et le tissu bâti environnant,
- aux annexes isolées inférieures à 12 m² d'emprise au sol (hors piscine) accompagnant une construction principale sur le tènement en question, dont l'implantation est libre

Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessous, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté en limite séparative).

Les règles à appliquer :

	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue	Zone Ux
Constructions principales, annexes (hors piscines) et extensions :	L'implantation s'effectuera : - soit en limite séparative - soit avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m.	L'implantation s'effectuera : - soit en limite séparative dans le cas de constructions édifiées de manière simultanées et/ou si la hauteur de la partie de la construction en limite est inférieure à 4 m - soit avec un recul (compté horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.	Le recul est libre	Le recul est libre
Cas des piscines :	L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.		-	-

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative
(Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ **Nombre et implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue	Zone Ux
<i>Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat</i>	<p>2 annexes maximum (hors piscine) sont autorisées par construction.</p> <p>Toutefois, sur une même unité foncière (et dans le but de limiter le nombre d'annexes), toute construction accueillant plusieurs logements comportera deux annexes maximum (hors piscine)</p>		-	-

✓ **Disposition/agencement des volumes**

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Le faîtage devra être disposé de manière à se rapprocher au mieux d'une implantation parallèle ou perpendiculaire par rapport aux courbes de niveaux.

- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES U -

1 - Règles à appliquer pour la réhabilitation du patrimoine ancien :

L'évolution des bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage, ou situés dans un périmètre repéré sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux dispositions de l'encadré ci-dessous intitulé « **Règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel bugiste** ».

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL BUGISTE

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, en privilégiant la forme rectangulaire. En cas d'extension du bâti existant, un décroché par volume de construction (venant rompre avec la structure rectangulaire) sera autorisé.
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- pour les extensions, le faîtage devra être dans le prolongement, ou perpendiculaire à la construction principale.

▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions en pierres apparentes sur la totalité des façades sont interdits.
- la réfection des enduits devra être réalisée selon les règles et méthodes traditionnelles, dans les tons pierre.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés (chainage, escalier, balcon, roue, ...)
- les éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés ou reproduits à l'identique
- Les ouvertures de façades pourront être réalisées si elles inscrivent en ordonnance par rapport aux ouvertures existantes.

▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux)
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge à marron nuancée, ou gris ardoise (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, et noires sont proscrites).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront être réhabilitées dans un aspect similaire
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés ou reproduits à l'identique (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien,...).



2 - Règles à appliquer pour les autres constructions :

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, constructions à colonnes, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, si des considérations techniques imposent d'y déroger et sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage et le tissu bâti environnant,
- aux annexes isolées inférieures à 12 m² (hors piscine) accompagnant une construction principale sur le tènement en question, dont l'implantation est libre

Les règles à appliquer :

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.

En outre, en zone Ua et Ub, les règles suivantes s'appliquent pour les constructions principales, extensions, annexes accolées et annexes isolées supérieures à 12 m² d'emprise au sol :

- la couleur des façades devra rapprocher de celles des constructions environnantes, notamment dans les tons proches de ceux de la pierre (couleurs allant du beige au blanc cassé, en passant par le gris),
- les couleurs vives sont interdites (dont le blanc pur),
- l'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois qui seront enduits ou peints,
- les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, si des considérations techniques imposent d'y déroger et sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage et le tissu bâti environnant,
- aux annexes isolées inférieures à 12 m² d'emprise au sol (hors piscine) accompagnant une construction principale sur le tènement en question, dont l'implantation est libre.

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faîtage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

Dans un objectif d'intégration paysagère, des dispositions différentes que celles indiquées ci-dessous pourront être appliquées pour les bâtiments d'une emprise au sol importante (au-delà de 200 m²).

Les règles à appliquer :

	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue	Zone Ux
Constructions principales avec toitures à pentes :	<p>Elles devront être au choix :</p> <ul style="list-style-type: none">- à deux pans (avec ou sans croupe),- à quatre pans, avec arrête d'une longueur au moins à 2/3 de la longueur du bâtiment <p>Les pentes de toit devront être de 60 % minimum en dehors :</p> <ul style="list-style-type: none">- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure,- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente, <p>Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, (hormis en limite séparative)</p> <p>Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront d'aspect de tuiles traditionnelles à la région (tuile canal interdites par exemple), de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites).</p>		Les toitures ne sont pas réglementées	
Constructions principales avec toitures plates :	<p>Elles seront végétalisées. Elles sont autorisées dans la limite de 30 % des espaces couverts, y compris une fois les extensions réalisées.</p>	<p>Elles devront être complètement végétalisées. Toutefois, les toitures terrasses (accessibles au quotidien dans des conditions de sécurité satisfaisantes) non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30 % des espaces couverts, y compris une fois les extensions réalisées..</p>		
Dispositions particulières pour les extensions et les annexes accolées :	<p>Les annexes accolées et les extensions pourront comporter :</p> <ul style="list-style-type: none">- une toiture plate dans la limite 40 m²- une toiture à 1 pan si le faîtage est accolé et parallèle au mur de la construction principale,- une toiture à 2 pans si le faîtage est perpendiculaire au mur de la construction principale.			
Pour les annexes isolées :	<p>Les toitures des annexes isolées seront obligatoirement à deux pans (min. 30%) ou plates.</p>			

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Incitation à la performance énergétique par des règles de dépassement de gabarit :

Le coefficient d'emprise au sol (CES) maximal énoncé dans le paragraphe « volumétrie et implantation des constructions » et le **coefficient d'espaces de pleine terre** du paragraphe « règles liées aux espaces verts » **pourront être augmentés jusqu'à 20%**, dans le cadre de constructions pour lesquelles le pétitionnaire sera en mesure de justifier que son projet respecte cumulativement un coefficient « Besoin bioclimatique » (BBio) et un coefficient « d'énergie primaire » (CEP) inférieurs de 20% minimum par rapport aux coefficients maximums autorisés par la réglementation thermique en vigueur.

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES U -

✓ Règles liées aux terrassements

De manière générale, la topographie du terrain naturel devra être respectée, afin de concevoir leur projet en fonction du terrain et non à torturer le terrain en fonction du projet retenu. Les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

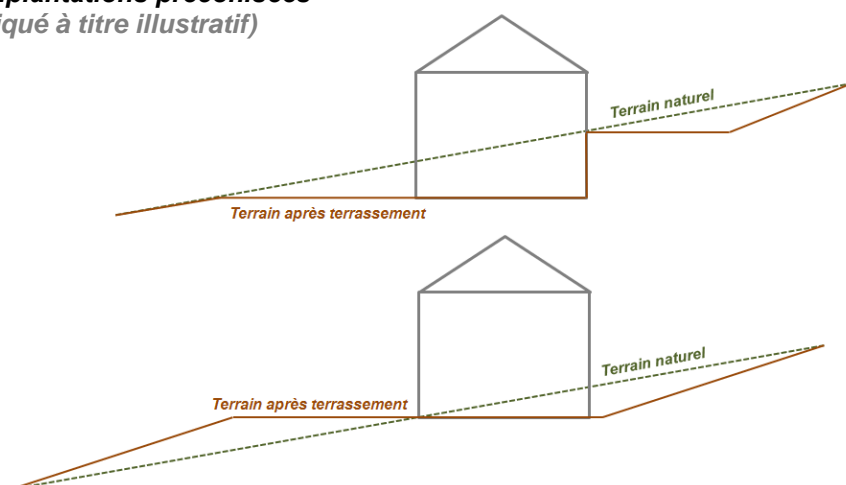
En particulier, les projets de construction :

- favoriseront les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais),
- limiteront la hauteur des déblais/remblais à 1 m de hauteur maximum dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 5 %. Dans le cas où la pente la pente moyenne du tènement est supérieure à 5%, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire).

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS

Pour rappel, la hauteur des remblais sera limitée au strict minimum pour accéder au bâtiment surélevé, uniquement et dans la limite des règles d'accessibilité pour les habitations : 1 accès piéton et 1 accès véhicule, les autres ouvertures étant desservies par des escaliers. Les terrasses ne devront pas être en remblais.

Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)



Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires à la construction. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre ou bois soit être végétalisés. Ils seront limités à une hauteur de 1,5 m maximum.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés,**

- leur hauteur sera strictement limitée, pour permettre uniquement le soutènement du terrain naturel (sans apport de remblais supplémentaires),

Les murs de soutènement sont interdits en limite séparative et en limite d'emprise publique.

✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures
- de haies végétales

Pour les clôtures (hors soutènement) :

Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m.

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie), le tout pouvant être composé avec un mur bahut qui n'excédera alors pas 0,6 m de haut.

En cas de mur bahut, celui-ci devra intégrer des dispositifs pour permettre le passage de la petite faune.

Tous les dispositifs opaques sont interdits (y compris les murs supérieurs à 0,6 m)

Tous les dispositifs de type brise-vue sont interdits en limites de voies routière publique.

Pour préserver l'identité du territoire, les murs existants en pierre en bon état seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès. Leur démolition sera soumise au permis de démolir.

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS

Les murs bahuts ou maçonnés sont interdits. Seules sont autorisées les clôtures grillagées ou celles laissant la libre circulation des eaux en période de crue.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.

Les haies végétales mono-spécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devra s'intégrer harmonieusement à son environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de ses espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

De plus, pour toute opération, le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous,) et des essences réputées à fort potentiel allergisant.

Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable,
- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, pluviales et usées, assainissement non collectif, géothermie),
- il doit pouvoir être végétalisé ou planté.

Un coefficient minimum de pleine terre est imposé par rapport à la taille du tènement :

	Zone Ua	Zone Ub	Zone Ue	Zone Ux
Règle applicable.	≥ 15 %	≥ 33 %	Libre	Libre

À noter que le règlement offre une possibilité de dépassement pour les projets justifiant des dispositifs de dépassement de densité liés à la création de logements locatifs sociaux ou de performances énergétiques (§ mixité sociale et fonctionnelle et § règles liées aux espaces verts).

De plus,

Sur les documents graphiques (zonage), en superposition des limites de zones, des dispositions particulières s'appliquent au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme :

POUR LES ESPACES VERTS A PRESERVER

Seuls sont autorisés les nouveaux abris de jardins, d'une surface inférieure à 10 m² d'emprise au sol, et d'une unité maximum par unité foncière.

- STATIONNEMENT DANS LES ZONES U -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération doit être assuré par des installations propres en dehors des parkings publics et des voies publiques et privées desservant plusieurs constructions.

Il se fera soit sur le site, soit à une distance maximale de 100 mètres en cas d'impossibilité de création sur le site.

Par destination de construction autorisée, il est exigé au minimum :

Destination	Sous destinations	Nombre d'emplacement minimum dédié au stationnement (couvertes ou non)
Habitat	Logements	1 emplacement par logement locatif social. Pour les autres constructions : 2 emplacements par logement issu d'une nouvelle construction 2 emplacements par logement issu de la réhabilitation ou du changement de destination d'une construction existante. Néanmoins, dans des conditions contraintes de réhabilitation (comme par exemple l'absence d'espace d'agrément), l'autorité compétente pourra admettre de manière dérogatoire 1 emplacement de stationnement.
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	1 emplacement pour 25 m ² de surface de plancher
	Restauration	1 emplacement pour 4 couverts.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 emplacement pour 25 m ² de surface de plancher
	Hébergement hôtelier et touristique	1 emplacement par chambre
Autres activités du secteur secondaire ou tertiaire	Bureau	1 emplacement pour 15 m ² de surface de plancher

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES DANS LES ZONES U

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

- ✓ **Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Caractéristique des voies :

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires)
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic)

L'accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie publique. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes.

En cas de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Le département de l'Ain a été classé en niveau rouge du plan anti-transmission des arboviroses dengue, chikungunya, et zika, du fait de la présence du moustique tigre. Des dispositions constructives doivent être prises pour limiter la stagnation de l'eau dans toutes zones propices à la prolifération de ce moustique, que ce soit dans les équipements urbains ou les ouvrages d'évacuation ou de récupération d'eaux usées et pluviales.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable**

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

- ✓ **Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées**

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- ✓ **Conditions de gestion des eaux pluviales**

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour **limiter l'imperméabilisation du sol**, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en œuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle. Le débit du rejet régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

L'infiltration sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Tout rejet (cours, parking, piscine) sur la chaussée des voiries est interdit.

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Les installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques seront réalisées de façon à respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement.

Ces équipements de récupération d'eaux de pluies pour l'arrosage des jardins viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écêtement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvrement devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale le nécessitant devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER **AU “ indicées” et 2AUa**

Le PLU comporte plusieurs zones « à urbaniser » :

- **Dans le centre bourg**, trois tènements sont classés en AUb1, AUb2 et AUb3. Ils sont suffisamment équipés en périphérie pour être urbanisable. Ils sont à vocation principale d’habitat et fait l’objet d’Orientation d’Aménagement et de Programmation. Chaque site est repéré au plan de zonage à ce titre.

- **A Pugieu**, la zone 2AUa est insuffisamment équipée en périphérie. Son ouverture à l’urbanisation sera conditionnée par la desserte au réseau collectif d’assainissement.

ZONES AUb1, AUb2 et AUb3 du centre bourg
*Zones d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat
suffisamment équipées en périphérie pour être urbanisables*

**SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES
CONSTRUCTIONS (ZONE AU)**

**- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS
ET ACTIVITES DANS LES ZONES AU -**

✓ **Gestion de l'Occupations du sol**

Destinations et sous destinations interdites :

Liste des destinations	Liste des sous-destinations	Zones AU
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitations agricoles</i>	<i>Interdites</i>
	<i>Exploitations forestières</i>	<i>Interdites</i>
Habitat	<i>Logements</i>	Autorisées
	<i>Hébergements</i>	<i>Interdites</i>
Commerces et activités de services	<i>Artisanat et commerce de détail</i>	<i>Interdites</i>
	<i>Restauration</i>	<i>Interdites</i>
	<i>Commerces de gros</i>	<i>Interdites</i>
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>	Autorisées
	<i>Hébergements hôteliers et touristiques</i>	<i>Interdites</i>
	<i>Cinémas</i>	<i>Interdites</i>
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	<i>Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisées
	<i>Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</i>	Autorisées
	<i>Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</i>	<i>Interdites</i>
	<i>Les salles d'art et de spectacles, équipements sportifs</i>	<i>Interdites</i>
	<i>Les autres équipements recevant du public</i>	<i>Interdites</i>
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire	<i>Industries</i>	<i>Interdites</i>
	<i>Entrepôt</i>	<i>Interdites</i>
	<i>Bureau</i>	<i>Interdites</i>
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>	<i>Interdites</i>

Usages, affectations des sols et types d'activités

En plus de la réglementation liée aux destinations/sous destination des constructions, **sont interdits** dans toutes les zones à urbaniser :

- Les installations relevant du régime des Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE),
- Les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts improvisés de matériels, de matériaux et de déchets inertes

- Les affouillements et exhaussements de sol non liés aux destinations, sous destinations, usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés par secteurs,
- Les exploitations de carrière,
- les terrains spécifiques de campings/caravaning et le stationnement isolé des caravanes non couvert par une toiture.

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE AU)

Rappel : il convient de se rapporter aux **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui contiennent des dispositions complémentaires, traitant notamment de la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère des futurs aménagements.

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ **Emprise au sol**

La surface totale des **annexes** (hors piscine) ne devra pas excéder 12 m².

La surface totale **des locaux techniques et industriels** des administrations publiques et assimilés sera limitée à 2 m².

✓ **Hauteur des constructions**

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel **et** est fixée :

- par niveau : **R** (=rez-de-chaussée) **±** nombre d'étages supérieurs **+ C**ombles,
- et/ou par hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Hauteur des constructions principales :

Elle peut atteindre jusqu'à R+2+C, selon les dispositions propres à chaque OAP.

La hauteur de chaque niveau ne doit pas dépasser 3m exception faite des bâtiments de plain-pied qui peuvent atteindre maximum 3,5 m à l'égout du toit.

Hauteur des garages :

Les garages inclus dans le volume du bâtiment principal sont soumis aux règles relatives aux constructions principales.

Les garages accolés à la construction principale ne dépasseront pas 2,5m à l'égout du toit ou 3 m à l'acrotère.

Hauteur des annexes :

La hauteur des abris de jardins est limitée à 2 m de hauteur à l'égout de toiture ou 2,30 m à l'acrotère.

✓ **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes :

- **s'appliquent également aux voies privées,**
- **ne s'appliquent aux constructions comprises dans la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée dès lors que des considérations techniques l'imposent et sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.**

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée (l'alignement) et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Les règles à appliquer :

L'implantation des constructions se fera à 3 m minimum de la voirie interne à l'opération et les reculs par rapport à la RD sont donnés dans les OAP.

Il est possible de déroger à cette disposition pour des motifs liés au bon ordonnancement architectural des constructions les unes avec les autres, et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillies en façade.

Elles ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés dès lors que des considérations techniques l'imposent.

Les règles à appliquer :

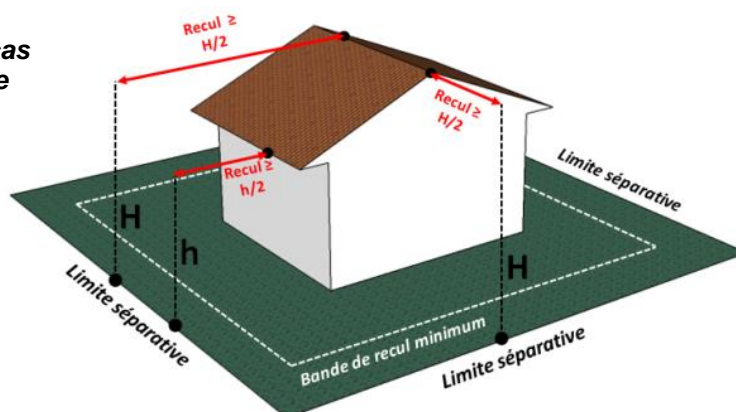
L'implantation des constructions principales s'effectuera :

- soit en limite séparative si la mitoyenneté ainsi que le bon ordonnancement des constructions l'imposent,
- soit avec un recul (compté horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

L'implantation des annexes s'effectuera de façon générale :

- soit en limite séparative à condition que le faitage soit perpendiculaire à cette limite séparative, permettant de collecter les eaux de pluie sur l'unité foncière de la construction et sans aucun débord de toiture dépassant cette limite,
- soit libre.

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative (Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ **Nombre et implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

1 annexe isolée maximum est autorisée par construction principale, qu'elle accueille 1 ou plusieurs logements.

Toutefois :

- les piscines ne sont pas incluses dans cette limitation,
- les garages devront être accolés à la construction principale ou compris dans le volume de celle-ci, et ne sont pas compris dans la règle présentée ci-avant.

✓ **Disposition/agencement des volumes**

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Le faîtage de la construction principale devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

- **ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES AU -**

Rappel : les règles ci-après sont complémentaires aux dispositions contenues dans les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : voir notamment le § dispositions communes**.

Les constructions installations à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics pourront déroger aux règles liées à l'aspect extérieur des constructions si des considérations d'ordre technique l'imposent, et sous réserve qu'elles présentent un aspect général compatible avec le tissu bâti environnant et l'harmonie des paysages.

✓ **Règles liées aux façades des constructions**

Les règles à appliquer :

Pour toutes les constructions supérieures à 12 m² d'emprise au sol et les garages accolés à la construction principale :

- la couleur des façades devra se rapprocher de celles des constructions environnantes, notamment dans les tons proches de ceux de la pierre (couleurs allant du beige au blanc cassé, en passant par le gris),
- les couleurs vives sont interdites (dont le blanc pur),
- il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits,
- l'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois qui seront enduits ou peints.

✓ **Règles liées à la toiture des constructions**

Généralités et exceptions :

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faîtage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

Dans un objectif d'intégration paysagère, des dispositions différentes que celles indiquées ci-dessous pourront être appliquées pour les bâtiments d'une emprise au sol importante (au-delà de 200 m²).

Les règles à appliquer :

Constructions principales avec toitures à pentes :	<p>Elles devront être au choix :</p> <ul style="list-style-type: none">- à deux pans (avec ou sans croupe),- à quatre pans, avec arête d'une longueur au moins à 2/3 de la longueur du bâtiment <p>Les pentes de toit devront être de 60 % minimum en dehors :</p> <ul style="list-style-type: none">- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure,- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente. <p>Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles traditionnelles à la région (tuile canal interdites par exemple), de couleur rouge vieilli ou rouge nuancé ou brun.</p> <p>La couleur ardoise serait interdite,</p> <p>Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.</p>
Constructions principales avec toitures plates :	<p>Elles devront être végétalisées. Les toitures terrasses (accessibles au quotidien) non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30 % des espaces couverts y compris une fois les extensions réalisées.</p>
Dispositions particulières pour les extensions et les annexes accolées :	<p>Elles pourront comporter :</p> <ul style="list-style-type: none">- une toiture plate à condition d'être végétalisée, les toitures-terrasses (donc accessibles au quotidien dans des conditions de sécurité satisfaisantes) non végétalisées étant autorisées pour les garages accolés uniquement,- une toiture à 1 pan si le faîtage est parallèle au mur de la construction principale,- une toiture à 2 pans si le faîtage est perpendiculaire au mur de la construction principale.
Annexes isolées :	<p>Les toitures des annexes isolées seront à deux pans (min. 30%) et le faîtage perpendiculaire à la limite séparative si elle implantée en limite. Les toitures plates sont autorisées si elles sont végétalisées.</p>

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES AU -

Rappel : les règles ci-après s'inscrivent en complément des OAP. Pour plus de détail, voir dans le document « OAP » les dispositions communes et les dispositions spécifiques à chaque site.

✓ Règles liées aux limites de propriété

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures en grillages,
- de haies végétales.

Les murs bahuts sont interdits.

À titre dérogatoire, une séparation par du mobilier urbain ou type gabions est autorisée en limite de la RD dans les OAP du centre bourg, à condition qu'elle s'inscrive dans une logique de continuité avec les unités foncières voisines.

Pour les clôtures (hors soutènement) :

Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m.

Elles devront être composées de grilles ou grillages.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) sont interdites, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales et caduques.

✓ Règles liées aux espaces verts

Les plantations :

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devra s'intégrer harmonieusement à son environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de ses espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

De plus, pour toute opération, le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous,). et des essences réputées à fort potentiel allergisant.

Mesures contre l'imperméabilisation des sols :

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- son revêtement est perméable,
- sur une profondeur de 5 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales et usées, assainissement non collectif, géothermie),
- il doit pouvoir être végétalisé ou planté.

Un coefficient minimum de pleine terre de 50% est imposé par lot.

- STATIONNEMENT DANS LES ZONES AU -

Les dispositions applicables sont celles indiquées au sein des OAP, à l'exception des constructions accueillant du logement locatif social, pour lesquelles est imposée une place par logement.

Les constructions destinées aux activités de service devront comporter 1 place de stationnement par local + une place par tranche entamée de 25m² de surface de plancher, 1^{ère} tranche incluse.

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE AU)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

✓ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Caractéristique des voies :

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées,
- qui permettent la circulation des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires),
- dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic).

L'accès doit permettre l'entrée et la sortie des véhicules sur le terrain sans manœuvre ni arrêt sur la voie publique. Cette disposition n'est pas applicable aux constructions existantes.

En cas de projet d'aménagement d'ensemble et de division parcellaire, l'objectif sera de mutualiser au maximum les accès aux constructions.

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Le département de l'Ain a été classé en niveau rouge du plan anti-transmission des arboviroses dengue, chikungunya, et zika, du fait de la présence du moustique tigre. Des dispositions constructives ou de remédiation doivent être prises pour limiter la stagnation de l'eau dans toutes zones propices à la prolifération de ces moustiques, que ce soit dans les équipements urbains ou les ouvrages d'évacuation ou de récupération d'eaux usées et pluviales.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

Toute construction, existante ou à créer le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en œuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle. Le débit du rejet régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces perméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

L'infiltration sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Tout rejet (cours, parking, piscine) sur la chaussée des voiries est interdit.

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrant ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Les installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques seront réalisées de façon à respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement.

Ces équipements de récupération d'eaux de pluies pour l'arrosage des jardins viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écroulement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvrement devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale le nécessitant devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

ZONE 2AUa de Pugieu

Zone d'extension de l'urbanisation à vocation principale d'habitat insuffisamment équipées en périphérie pour être urbanisables

SOUS-SECTION 1- Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités de la zone 2AUa

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

Ne sont admises que les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif si elles ne compromettent pas la vocation de la zone et l'urbanisation future.

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 2AUa est subordonnée à :

- la desserte de la zone à l'assainissement collectif
- une modification ou une révision générale du Plan Local d'Urbanisme.

*Cette procédure sera l'occasion de préciser les **Orientations d'Aménagement et de Programmation pour ce secteur qui ont été prédéfinies dans les OAP Pugieu** du présent PLU et dont le périmètre a été reporté sur les documents graphiques.*

SOUS-SECTION 2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la zone 2AUa

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, peuvent s'implanter jusqu'à l'alignement de la voie, sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES

Sans objet.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE A)

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES DANS LES ZONES A -

✓ Gestion des destinations / sous destinations des constructions

Le tableau dessous indique les destinations et sous-destinations de constructions autorisées (en indiquant les éventuelles conditions) ou interdites :

Liste des destinations	Liste des sous-destinations	Zone A	Zone Aco	Zone Ap	Zone Ae
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	Autorisées <i>De plus :</i> - les locaux de surveillance de l'exploitation seront autorisés uniquement : <ul style="list-style-type: none">➤ s'ils sont situés dans le bâtiment d'exploitation, ou directement accolés à celui-ci➤ dans la limite de 40 m² de surface de plancher,➤ s'ils sont rendus nécessaires par la nature de l'activité agricole.	Autorisées seulement s'il s'agit d'extensions et implantations nécessaires complémentaires de bâtiments agricoles lorsqu'elles sont nécessaires à l'évolution économique et réglementaire de l'exploitation existante	Interdites	Autorisée uniquement pour les clôtures agricoles
	Exploitations forestière	Autorisées uniquement pour la création de pistes forestières		Interdites	
Habitat	Logements	Autorisées uniquement pour l'évolution de l'habitat existant, ou dans le cadre d'un changement de destination			Pas d'habitation existante
	Hébergements	Interdites			
Commerces et activités de services (toutes ses sous destinations)		Interdites			
Equipements d'intérêt collectifs et services publics.	Autorisées : uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisées uniquement lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, dès lors : <ul style="list-style-type: none">➤ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées➤ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages		Interdites	
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire (toutes ses sous destinations)		Interdites			

✓ Gestion des autres usages, affectations des sols et types d'activités

En plus de la réglementation liée aux destinations/sous destination des constructions, **seuls sont autorisés** au sein de tous les sous-secteurs de la zone Agricole :

- les travaux de restauration écologique,
- les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie
- les affouillements et exhaussements de sol uniquement liés aux destinations, sous destinations, usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés par secteurs.

De plus :

En Zone Ae
L'usage du sol ne devra en aucun cas engendrer d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie. Les activités agricoles sur ces zones pourraient privilégier le pâturage extensif, avec une fauche raisonnée et en évitant le retournement des terres.

✓ Gestion des risques naturels

Un recul «non aedificandi » de 10 m minimum devra être fixé de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant transiter un débit de crue suite à un épisode orageux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux, et quelques soit les reculs indiqués précédemment.

Elle peut être réduite à 4 m pour certains cas particuliers où une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

De plus,

Sur les documents graphiques (zonage), en superposition des limites de zones, des dispositions particulières s'appliquent au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS

Les parties habitables (y compris garages, caves, ...) seront surélevées de 1 m minimum par rapport au terrain naturel.

La hauteur des remblais sera limitée au strict minimum pour accéder au bâtiment surélevé, uniquement et dans la limite des règles d'accessibilité pour les habitations : 1 accès piéton et 1 accès véhicule, les autres ouvertures étant desservies par des escaliers.

Les terrasses ne devront pas être en remblais, mais édifiées sur pilotis pour laisser la libre circulation des eaux en cas de crue.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux en cas de crue.

✓ Gestion des périmètres de protection de captage

Sur les documents graphiques (zonage), en superposition des limites de zones, des dispositions particulières s'appliquent au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme :

POUR LES PERIMETRES DE CAPTAGES

Se reporter à la Déclaration d'Utilité Publique instaurant les périmètres de protection de la source.

✓ **Changement de destination des bâtiments existants**

Sur les documents graphiques (zonage), en superposition des limites de zones, des dispositions particulières s'appliquent au titre de l'article R.151-35 du code de l'urbanisme :

POUR LE CHANGEMENT DE DESTINATION DES BATIMENTS EXISTANTS

Le changement de destination est autorisé uniquement :

- dès lors qu'il ne compromet pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site,
- pour les bâtiments repérés au plan de zonage,
- pour la destination d'habitat,
- si celui-ci est effectué dans le volume existant.

✓ **Obligation en matière de démolition et de reconstruction**

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée sauf si la reconstruction est liée à un risque naturel qui a impacté la construction en question,
- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante.

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE A)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'emprise au sol d'une construction est définie par la loi et rappelée dans le lexique du présent règlement.

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

	Zone A	Zone Ap
<i>Pour la construction principale et ses éventuelles extensions et annexes accolées</i>	L'enveloppe maximale du bâtiment principal (annexes accolées et extensions comprises) est limitée à 150 m ² d'emprise au sol, avec une surface au sol minimale de 50 m ² .	
<i>Pour les annexes isolées :</i>	Les deux annexes autorisées (hors piscine) ne devront pas dépasser 50 m ² maximum d'emprise au sol, une seule annexe ne devant pas dépasser 40m ² .	

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain **avant travaux**.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage et le tissu bâti environnant,
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant.

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

La hauteur des constructions est limitée à :

- 12 m au faîtage pour les bâtiments principaux,
- 6 mètres pour les tunnels.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Pour les constructions principales :

La hauteur devra être inférieure à 9 m au faîtage et inférieure à 6 m à l'acrotère.

Pour les annexes accolées et les extensions :

La hauteur sera limitée à celle de la construction principale.

Pour les annexes isolées :

La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 3 m à l'acrotère.

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée (l'alignement) et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Les règles exposées dans le paragraphe suivant ne s'appliquent pas dans les conditions suivantes :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public, seulement si la mitoyenneté ainsi que le bon ordonnancement des constructions l'imposent,
- pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Les règles à appliquer :

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Les constructions et leurs annexes devront être implantées à 10 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques, ainsi que des voies privées.

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Le recul sera de 3 m minimum de l'alignement.

Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessus, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté à l'alignement de la voie). Néanmoins, les implantations à l'alignement de la voie sont conditionnées au respect des conditions de sécurité par rapport à la circulation.

✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage et le tissu bâti environnant,
- aux annexes isolées inférieures à 12 m² d'emprise au sol (hors piscine) accompagnant une construction principale sur le tènement en question, dont l'implantation est libre.

Les règles à appliquer :

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination agricole

L'implantation des constructions agricoles est libre par rapport aux limites séparatives.

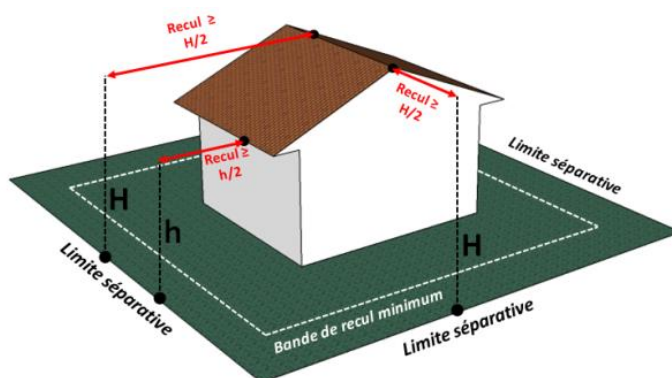
Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

L'implantation des constructions principales, extensions et annexes isolées s'effectuera avec un recul (comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessus, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté en limite séparative).

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative
(Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ **Nombre et implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété**

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

	En Zone A	En zone Ap
Nombre d'annexes maximum	2 annexes maximum (hors piscine) sont autorisées par construction. Toutefois, sur une même unité foncière (et dans le but de limiter le nombre d'annexes), toute construction accueillant plusieurs logements comportera deux annexes maximum (hors piscine).	
Distance d'implantation des annexes	Elles devront s'implanter au maximum à 15 m de la construction principale (à calculer entre leurs points les plus proches).	

✓ Disposition/agencement des volumes

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Les constructions agricoles doivent être implantées en harmonie avec les paysages et la topographie :

- les volumes seront étudiés en fonction des courbes de niveaux, en privilégiant les implantations encastrées en cas de forte pente,
- elles doivent être si possible adossées à un obstacle visuel plus important qu'eux-mêmes (butte de relief, lisière de forêt, ...).

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Le faîtage devra être disposé de manière à se rapprocher au mieux d'une implantation parallèle ou perpendiculaire par rapport aux courbes de niveaux.

1 - Règles à appliquer pour la réhabilitation du patrimoine ancien :

L'évolution des bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage, ou situés dans un périmètre repéré sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux dispositions de l'encadré ci-dessous intitulé « **Règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel bugiste** ».

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL BUGISTE

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, en privilégiant la forme rectangulaire. En cas d'extension du bâti existant, un décroché par volume de construction (venant rompre avec la structure rectangulaire) sera autorisé.
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- pour les extensions, le faîtage devra être dans le prolongement, ou perpendiculaire à la construction principale.

▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions en pierres apparentes sur la totalité des façades sont interdits.
- la réfection des enduits devra être réalisée selon les règles et méthodes traditionnelles, dans les tons pierre.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés (chainage, escalier, balcon, roue, ...)
- les éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés ou reproduits à l'identique
- Les ouvertures de façades pourront être réalisées si elles inscrivent en ordonnance par rapport aux ouvertures existantes.

▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux)
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge à marron nuancée, ou gris ardoise (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, et noires sont proscrites).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront être réhabilitées dans un aspect similaire
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés ou reproduits à l'identique (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien,...).



2 - Règles à appliquer pour les autres constructions :

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, constructions à colonnes, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.
Les couleurs vives sont interdites.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux annexes isolées inférieures à 12 m² (hors piscine) accompagnant une construction principale sur le tènement en question, dont l'implantation est libre

Les règles à appliquer :

La couleur des façades devra rapprocher de celles des constructions environnantes, notamment dans les tons proches de ceux de la pierre (couleurs allant du beige au blanc cassé, en passant par le gris).
Les couleurs vives sont interdites (dont le blanc pur).
Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits.
L'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois qui seront enduits ou peints.
Les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination agricole :

Les toitures devront avoir une pente d'au minimum 20%.
Les couvertures vives sont proscrites.

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux annexes isolées inférieures à 12 m² (hors piscine) accompagnant une construction principale sur le tènement en question, dont l'implantation est libre

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faitage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

Les règles à appliquer :

Pour les constructions principales avec toitures à pan :

Elles devront être au choix :

- à deux pans (avec ou sans croupe),
- à quatre pans, avec arrête (avec ou sans croupe).

Les pentes de toit devront être de 60 % minimum en dehors :

- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure,
- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente.

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites).

Pour les constructions principales avec toitures plates

Elles devront être végétalisées.

Les toitures terrasses (accessibles au quotidien dans des conditions de sécurité satisfaisantes) non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30 % des espaces couverts, y compris une fois les extensions réalisées.

Pour les annexes:

- Les annexes accolées et les extensions pourront comporter :
 - o une toiture plate à condition d'avoir une surface maximale de 40 m²
 - o une toiture à 1 pan si le faîtage est accolé et parallèle au mur de la construction principale,
 - o une toiture à 2 pans si le faîtage est perpendiculaire au mur de la construction principale.
- Les toitures des annexes isolées seront obligatoirement à deux pans.
- Les toitures à deux pans devront également être d'une pente de 30 % minimum.

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES A -

✓ Règles liées aux terrassements

De manière générale, la topographie du terrain naturel devra être respectée, afin de concevoir le projet en fonction du terrain et non à torturer le terrain en fonction du projet retenu. Les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de construction :

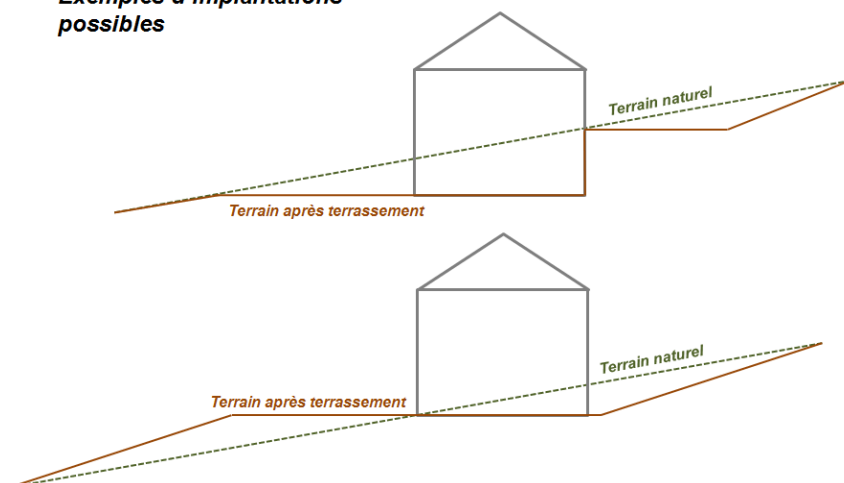
- favoriseront les implantations de constructions encastrées dans la pente, tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais),
- limiteront la hauteur des déblais/remblais à 1 m de hauteur maximum dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 5 %. Dans le cas où la pente la pente moyenne du tènement est supérieure à 5%, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire).

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS

Pour rappel, la hauteur des remblais sera limitée au strict minimum pour accéder au bâtiment surélevé, uniquement et dans la limite des règles d'accessibilité pour les habitations : 1 accès piéton et 1 accès véhicule, les autres ouvertures étant desservies par des escaliers. Les terrasses ne devront pas être en remblais.

Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)

Exemples d'implantations possibles



Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires à la construction. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre ou bois soit être végétalisés. Ils seront limités à une hauteur de 1,5 m maximum.

De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés,**

- leur hauteur sera strictement limitée, pour permettre uniquement le soutènement du terrain naturel (sans apport de remblais supplémentaires),

Les murs de soutènement sont interdits en limite séparative et en limite d'emprise publique.

✓ Règles liées aux limites de propriété des parcelles bâties pour la vocation d'habitat

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures,
- de haies végétales.

Pour les clôtures (hors soutènement) :

Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m.

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie)

Les murs pleins maçonnés et les murs bahuts sont interdits en clôture, ainsi que tous les dispositifs opaques.

Tous les dispositifs de type brise-vue sont interdits en limites de voies routière publique.

Pour préserver l'identité du territoire, les murs existants en pierre en bon état seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès. Leur démolition sera soumise au permis de démolir.

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS

Les murs bahuts ou maçonnés sont interdits. Seules sont autorisées les clôtures grillagées ou celles laissant la libre circulation des eaux en période de crue.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 1,80 m.

Les haies végétales mono-spécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) seront à éviter, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devra s'intégrer harmonieusement à son environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de ses espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

La majorité des espaces libres de toutes constructions devront être traitées en pleine terre.

L'emprise des espaces non construits réservés aux accès ou stationnement des véhicules devra être réduite au maximum ou traitée en matériaux drainants.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous, robinier faux acacia, ailante) et des essences réputées à fort potentiel allergisant.

- STATIONNEMENT DANS LES ZONES A -

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée,
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- ne doit pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE A)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

✓ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées,**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires),
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic).

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Le département de l'Ain a été classé en niveau rouge du plan anti-transmission des arboviroses dengue, chikungunya, et zika, du fait de la présence du moustique tigre. Des dispositions constructives ou de remédiation doivent être prises pour limiter la stagnation de l'eau dans toutes zones propices à la prolifération de ces moustiques, que ce soit dans les équipements urbains ou les ouvrages d'évacuation ou de récupération d'eaux usées et pluviales.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Néanmoins, sous réserve des conditions sanitaires et d'hygiène, l'utilisation d'une source privée reste possible.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place ou la réfection d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour **limiter l'imperméabilisation du sol**, pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales :

- en évitant de modifier de manière inappropriée l'écoulement naturel des eaux sur la parcelle,
- en maintenant le maximum d'espaces végétalisés,
- en favorisant l'utilisation des matériaux drainant ou filtrant pour les aménagements de surface (accès, stationnement, terrasses, allées piétonnes) ou la mise en œuvre de toitures végétalisées.

Le pétitionnaire ou maître d'ouvrage devra démontrer que les eaux de pluie collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées, voiries privées...) seront gérées « à la parcelle » de telle sorte que le nouvel aménagement ou construction ne vienne dégrader la situation actuelle. Le débit du rejet régulé devra être le même que le débit de fuite naturel du tènement avant aménagement (y compris le bassin versant amont collecté).

L'ensemble des dispositions de gestion, d'infiltration ou de rétention s'appliquent pour la création de surfaces imperméables dont l'emprise au sol est supérieure à 40 m².

L'infiltration sera la priorité donnée pour les eaux pluviales collectées par les aménagements et constructions réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, terrasses, accès,...)

Si les eaux pluviales ne peuvent pas être infiltrées en totalité ou en partie (nature des sols, pente et risques naturels), elles devront être collectées dans un dispositif de rétention muni d'une régulation du débit de rejet à mettre en place à l'exutoire de l'installation, avant raccordement au réseau public d'évacuation ou vers un exutoire, lorsqu'ils existent ; dans ce cas, le rejet est soumis à l'autorisation du propriétaire du fossé et de la collectivité.

Tout rejet (cours, parking, piscine) sur la chaussée des voiries est interdit.

Les solutions de rétention à l'air libre, noue, jardin de pluie, tranchée drainante... sont encouragées à condition que les eaux pluviales s'infiltrent ou se vidangent en moins de 48h pour limiter les nuisances (moustiques, odeurs, stagnation d'eau).

Les installations permettant la réutilisation des eaux pluviales à des fins domestiques seront réalisées de façon à respecter l'ensemble de la réglementation relative à ce type d'équipement.

Ces équipements de récupération d'eaux de pluies pour l'arrosage des jardins viennent nécessairement en complément de tout dispositif dédié à l'écêtement des eaux pluviales.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

Les fossés et autres écoulements devront être entretenus et ne pas être couverts, hormis sur une largeur maximale de 3 m permettant l'accès d'un véhicule. Dans ce dernier cas, le couvrement devra être conçu de manière à maintenir le ruissellement naturel des eaux.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder, le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale le nécessitant devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

SOUS-SECTION 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS (ZONE N)

- GESTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES -

✓ Gestion des destinations / sous destinations des constructions

Le tableau dessous indique les destinations et sous-destinations de constructions autorisées (en indiquant les éventuelles conditions) ou interdites :

Liste des destinations	Liste des sous-destinations	Zone N	Zone Nco	Zone Ne
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles	Autorisées <i>De plus,</i> - Les locaux de surveillance de l'exploitation seront autorisés uniquement : <ul style="list-style-type: none">➤ s'ils sont situés dans le bâtiment d'exploitation, ou directement accolés à celui-ci➤ dans la limite de 40 m² de surface de plancher➤ s'ils sont rendus nécessaires par la nature de l'activité agricole - les abris pour animaux de particuliers devront être démontables et inférieurs à 20 m²	Interdites	Interdites
	Exploitations forestière	Autorisées	Autorisées uniquement pour la création de pistes forestières	Interdites
Habitat	Logements	Autorisées uniquement pour l'évolution de l'habitat existant	Aucune habitation existante	
	Hébergements	Interdites		
Commerces et activités de services (toutes ses sous destinations)		Interdites		
Equipements d'intérêt collectifs et services publics	Autorisées : uniquement les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	Autorisées uniquement lorsqu'il s'agit de constructions et d'installations <u>nécessaires</u> à des équipements collectifs, dès lors : <ul style="list-style-type: none">➤ qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées,➤ qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.		Interdites
Autres activités du secteur secondaire et tertiaire (toutes ses sous destinations)		Interdites		

✓ Gestion des autres usages, affectations des sols et types d'activités

En plus de la réglementation liée aux destinations/sous destination des constructions, **seuls sont autorisés** au sein de tous les sous-secteurs de la zone naturelle :

- Les travaux de restauration écologique,
- Les travaux et ouvrages techniques de nature à se préserver des risques naturels et des risques d'incendie,
- Les affouillements et exhaussements de sol uniquement liés aux destinations, sous destinations, usages, affectations des sols ou types d'activités autorisés par sous-secteurs.

De plus :

En Zone Ne
L'usage du sol ne devra en aucun cas engendrer d'imperméabilisation du sol en totalité ou en partie, de création de déblais/remblais, de dépôt ou d'extraction de matériaux quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie.

✓ Gestion des risques naturels

Un recul «non aedificandi » de 10 m minimum devra être fixé de part et d'autre des sommets des berges des cours d'eau, des ruisseaux et de tout autre axe hydraulique recueillant les eaux d'un bassin versant et pouvant transiter un débit de crue suite à un épisode orageux. Cette bande de recul s'applique à toute construction, tout remblai et tout dépôt de matériaux, et quelques soit les reculs indiqués précédemment.

Elle peut être réduite à 4 m pour certains cas particuliers où une étude démontre l'absence de risque d'érosion, d'embâcle et de débordement (berges non érodables, gorges, lit rocheux, section hydraulique largement suffisante, compte tenu de la taille et de la conformation du bassin versant).

De plus,

Sur les documents graphiques (zonage), en superposition des limites de zones, des dispositions particulières s'appliquent au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme :

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS

Les parties habitables (y compris garages, caves, ...) seront surélevées de 1 m minimum par rapport au terrain naturel.

La hauteur des remblais sera limitée au strict minimum pour accéder au bâtiment surélevé, uniquement et dans la limite des règles d'accessibilité pour les habitations : 1 accès piéton et 1 accès véhicule, les autres ouvertures étant desservies par des escaliers.

Les terrasses ne devront pas être en remblais, mais édifiées sur pilotis pour laisser la libre circulation des eaux en cas de crue.

Les clôtures ne devront pas faire obstacle à la libre circulation des eaux en cas de crue.

✓ Gestion des périmètres de protection de captage

Sur les documents graphiques (zonage), en superposition des limites de zones, des dispositions particulières s'appliquent au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme :

POUR LES PERIMETRES DE CAPTAGES

Se reporter à la Déclaration d'Utilité Publique instaurant les périmètres de protection de la source (en annexe)

✓ Obligation en matière de démolition et de reconstruction

Les démolitions sont soumises au permis de démolir.

En cas de sinistre, la reconstruction des bâtiments :

- est autorisée sauf si la reconstruction est liée à un risque naturel qui a impacté la construction en question,
- pourra s'effectuer à l'identique de l'implantation de la construction préexistante.

SOUS-SECTION 2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE (ZONE N)

- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS -

✓ Emprise au sol des constructions

Généralités et exceptions :

L'**emprise au sol** d'une construction est définie par la loi et rappelée dans le lexique du présent règlement.

Le **coefficient d'emprise au sol** est le résultat du rapport entre l'emprise au sol cumulée des constructions sur le terrain, et la taille du tènement concerné, et qui est situé en zones N et ses secteurs.

Les règles d'emprise au sol et de coefficient d'emprise au sol se cumulent.

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Pour la construction principale :

L'enveloppe maximale du bâtiment principal (annexes accolées et extensions comprises) est limitée à 150 m² d'emprise au sol.

Pour les annexes isolées :

La construction de 2 annexes isolées (hors piscine) est autorisée, dans la limite de 50 m² maximum d'emprise au sol, une seule annexe ne devant pas dépasser 40m². (hors piscine)

✓ Hauteur des constructions

Généralités et exceptions :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain **avant travaux**.

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone, sous réserve d'une intégration harmonieuse dans le paysage et le tissu bâti environnant,
- aux restaurations des constructions existantes dépassant la hauteur maximum fixée ci-dessous, à condition d'être effectuées dans l'enveloppe du volume existant.

Les règles à appliquer :

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Pour les constructions principales :

La hauteur devra être inférieure à 9 m au faîtage et inférieure à 6 m à l'acrotère.

Pour les annexes accolées et les extensions :

La hauteur sera limitée à celle de la construction principale.

Pour les annexes isolées :

La hauteur est limitée à 4,5 mètres au faîtage, et 3 m à l'acrotère.

✓ Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Généralités et exceptions :

Les dispositions suivantes s'appliquent également aux voies privées

Les dispositions suivantes ne s'appliquent aux constructions comprises dans la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics », dont l'implantation jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques est autorisée sous réserve qu'elle respecte les conditions de sécurité.

Les règles de recul se calculent en prenant la distance entre la limite entre l'emprise publique/privée (l'alignement) et le point de la construction (y compris débord de toiture et saillis en façade) situé le plus proche de cette limite.

Néanmoins :

- les débords de toiture avec une hauteur de 5 m minimum entre l'extrémité de la toiture et l'espace public, pourront surplomber l'espace public, seulement si la mitoyenneté ainsi que le bon ordonnancement des constructions l'imposent,
- pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

Les règles à appliquer :

Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Le recul fixé est de 3 m minimum de l'alignement.

Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessus, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté à l'alignement de la voie). Néanmoins, les implantations à l'alignement de la voie sont conditionnées au respect des conditions de sécurité par rapport à la circulation.

✓ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes s'appliquent en tout point de la façade, y compris les débords de toiture et les saillis en façade.

Les règles suivantes ne s'appliquent pas :

- aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- aux annexes isolées inférieures à 12 m² (hors piscine) accompagnant une construction principale sur le tènement en question, dont l'implantation est libre.

Les règles à appliquer :

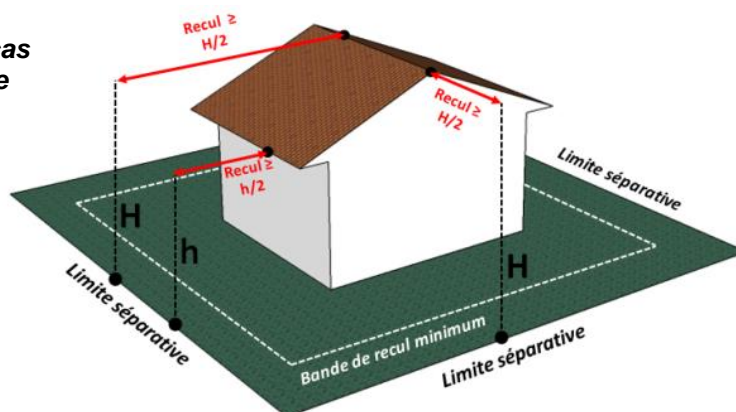
Règles de recul à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

L'implantation des constructions principales, extensions et annexes isolées s'effectuera avec un recul (compté horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative le plus proche) au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 2 m.

Dans le cas où un bâtiment existant ne respecte pas les règles de recul ci-dessus, la construction à réaliser pourra s'implanter avec un recul minimum correspondant à celui du bâtiment existant (y compris lorsque celui-ci est implanté en limite séparative).

L'implantation des piscines s'effectuera à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Illustration de la règle à appliquer en cas de recul par rapport à la limite séparative (Schéma indiqué à titre illustratif)



✓ Nombre et Implantation des constructions les unes par rapport aux autres au sein d'une même propriété

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

2 annexes maximum (hors piscine) sont autorisées par construction.

Toutefois, sur une même unité foncière (et dans le but de limiter le nombre d'annexes), toute construction accueillant plusieurs logements comportera **2 annexes maximum**, la définition d'annexe **incluant les piscines**.

De plus, elles devront s'implanter au maximum à **15 m** de la construction principale (à calculer entre leurs points les plus proches)

✓ Disposition/agencement des volumes

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat

Les volumes devront rechercher la cohérence avec les volumes mitoyens, ainsi qu'une harmonie d'échelle avec les volumes du site.

Le faîtage devra être réalisé dans le sens de la plus grande longueur par rapport à la base rectangulaire du bâtiment.

Le faîtage devra être disposé de manière à se rapprocher au mieux d'une implantation parallèle ou perpendiculaire par rapport aux courbes de niveaux.

1 - Règles à appliquer pour la réhabilitation du patrimoine ancien :

L'évolution des bâtiments repérés par une étoile au plan de zonage, ou situés dans un périmètre repéré sur le plan de zonage, au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, est soumise aux dispositions de l'encadré ci-dessous intitulé « **Règles spécifiques concernant la réhabilitation de l'habitat traditionnel bugiste** ».

RÈGLES SPÉCIFIQUES CONCERNANT LA RÉHABILITATION DE L'HABITAT TRADITIONNEL BUGISTE

▪ Volume du bâti :

- l'enveloppe globale du bâti (initiale, ou après extensions, aménagement, surélévation, ...) devra respecter un volume simple, en privilégiant la forme rectangulaire. En cas d'extension du bâti existant, un décroché par volume de construction (venant rompre avec la structure rectangulaire) sera autorisé.
- le faîtage devra être positionné dans le sens de la plus grande longueur du bâti
- pour les extensions, le faîtage devra être dans le prolongement, ou perpendiculaire à la construction principale.

▪ Façade :

- les enduits de façade sur les constructions en pierres apparentes sur la totalité des façades sont interdits.
- la réfection des enduits devra être réalisée selon les règles et méthodes traditionnelles, dans les tons pierre.
- les éléments traditionnels et/ou décoratifs de façade devront être conservés (chainage, escalier, balcon, roue, ...)
- les éléments spécifiques dans les ouvertures (linteaux, encadrement pierre, ...) seront conservés ou reproduits à l'identique
- Les ouvertures de façades pourront être réalisées si elles inscrivent en ordonnance par rapport aux ouvertures existantes.

▪ Toiture :

- les pentes de toit devront conserver le nombre de pans (y compris l'existence de croupe ou demi-croupe, ...), les faîtages existants, et l'inclinaison d'origine (y compris les toitures à coyaux)
- les matériaux de couverture conserveront une uniformité et une tonalité rouge à marron nuancée, ou gris ardoise (dans tous les cas, les couleurs rouges vives, et noires sont proscrites).
- les couvertures (notamment celle de style « tuile écaille ») devront être réhabilitées dans un aspect similaire
- les éléments traditionnels de toiture devront être conservés ou reproduits à l'identique (épis de faîtages, large avancées, consoles de soutien,...).



2 - Règles à appliquer pour les autres constructions :

Les constructions proposant une architecture étrangère à celle de la commune (type mas provençaux, chalet en rondins, constructions à colonnes, ...) seront proscrites.

✓ Règles liées aux façades des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux annexes isolées inférieures à 12 m² (hors piscine) accompagnant une construction principale sur le tènement en question, dont l'implantation est libre

Les règles à appliquer :

- la couleur des façades devra rapprocher de celles des constructions environnantes, notamment dans les tons proches de ceux de la pierre (couleurs allant du beige au blanc cassé, en passant par le gris).,
- les couleurs vives sont interdites (dont le blanc pur),
- il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être enduits,
- l'aspect ondulé en façade est interdit, en dehors des bardages bois qui seront enduits ou peints,
- les ouvertures de façades devront présenter une ordonnance entre elles.

✓ Règles liées à la toiture des constructions

Règles à appliquer pour les constructions à destination d'habitat :

Généralités et exceptions :

Les règles suivantes ne s'appliquent pas aux annexes isolées inférieures à 12 m² (hors piscine) accompagnant une construction principale sur le tènement en question, dont l'implantation est libre

En cas de toiture à pan, le nombre de pans est à apprécier pour un même faitage continu (qu'il soit rectiligne ou non).

Dans un objectif d'intégration paysagère, des dispositions différentes que celles indiquées ci-dessous pourront être appliquées pour les bâtiments d'une emprise au sol importante (au-delà de 200 m²).

Les règles à appliquer :

Pour les constructions principales avec toitures à pan :

Elles devront être au choix :

- à deux pans (avec ou sans croupe)
- à quatre pans, avec arête (avec ou sans croupe).

Les pentes de toit devront être de 60 % minimum en dehors :

- des coyaux qui peuvent être de pente inférieure,
- des extensions de la construction principale, qui pourront être d'une pente différente.

Un débord de toiture de 0,5 m minimum est imposé en façade comme en pignon, en dehors des constructions contemporaines.

Les couvertures de toit (hors structure translucide) seront composées de tuiles de couleur rouge vieilli ou nuancée, sauf exception sur justificatif argumenté (plaques brutes ou peintes sont dans tous les cas interdites).

Pour les constructions principales avec toitures plates :

Elles devront être végétalisées. Les toitures terrasses (accessibles au quotidien dans des conditions de sécurité satisfaisantes) non végétalisées sont autorisées dans la limite de 30 % des espaces couverts, y compris une fois les extensions réalisées.

Pour les annexes (isolées ou accolées) :

- Les annexes accolées et les extensions pourront comporter :
 - une toiture plate,
 - une toiture à 1 pan si le faîtage est accolé et parallèle au mur de la construction principale,
 - une toiture à 2 pans si le faîtage est perpendiculaire au mur de la construction principale.
- Les toitures des annexes isolées seront obligatoirement à deux pans, sauf dans le cas où l'annexe serait adossée à un mur plus haut que sa propre hauteur.
- Les toitures à deux pans devront être d'une pente de 30 % minimum.

✓ Règles liées aux performances énergétiques et environnementales des bâtiments

Isolation thermique

Pour les constructions existantes situées à l'alignement de la voie, en cas d'isolation des façades par l'extérieur, le matériau recouvrant pourra déborder d'au maximum 20 cm sur l'espace public, sous réserve de préserver la fluidité de la circulation sur la voie publique.

- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS DANS LES ZONES N -

✓ Règles liées aux terrassements

De manière générale, la topographie du terrain naturel devra être respectée, afin de concevoir le projet en fonction du terrain et non à torturer le terrain en fonction du projet retenu. Les constructions doivent ainsi rechercher la meilleure adaptation à la pente en tenant compte de la topographie et du niveau de la voie de desserte, afin de ne pas nécessiter d'importants terrassements et la réalisation d'importantes plateformes tant pour la construction que pour les accès.

En particulier, les projets de construction :

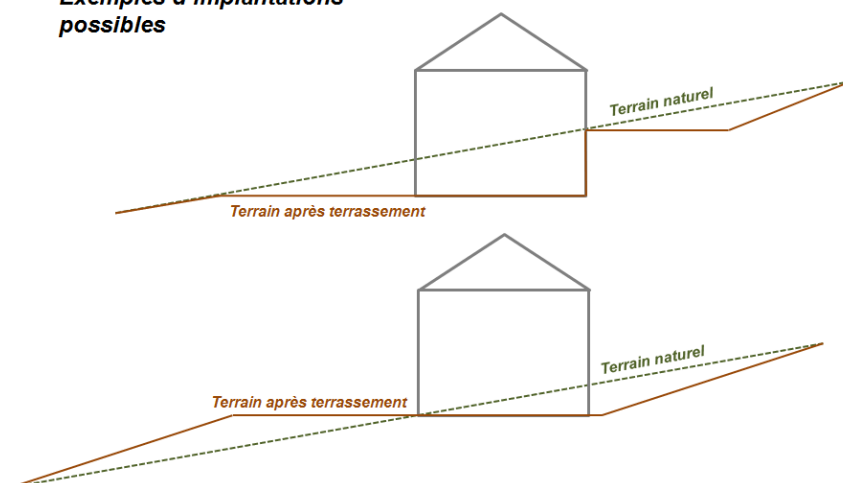
- favoriseront les implantations de constructions encastrées dans la pente (avec garage en rez-de-chaussée par exemple), tout en veillant à respecter au minimum un équilibre entre les déblais et remblais réalisés par rapport au terrain naturel, sans apport extérieur de remblais (les déblais issus de la création de sous-sol ne seront pas comptabilisés dans le volume de remblais),
- limiteront la hauteur des déblais/remblais à 1 m de hauteur maximum dans le cas où la pente moyenne du tènement est inférieure à 5 %. Dans le cas où la pente la pente moyenne du tènement est supérieure à 5%, la hauteur des déblais remblais sera limitée au strict nécessaire).

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS

Pour rappel, la hauteur des remblais sera limitée au strict minimum pour accéder au bâtiment surélevé, uniquement et dans la limite des règles d'accessibilité pour les habitations : 1 accès piéton et 1 accès véhicule, les autres ouvertures étant desservies par des escaliers. Les terrasses ne devront pas être en remblais.

Exemples d'implantations possibles

Exemple d'implantations préconisées (Schéma indiqué à titre illustratif)



Les murs de soutènement pourront être autorisés s'ils sont rendus techniquement nécessaires à la construction. Dans ce cas :

- **ces murs de soutènement devront s'intégrer avec l'environnement naturel et urbain.** Ils devront être soit enduits dans une teinte proche de celle de la pierre, soit être doublés par un parement d'aspect pierre ou bois soit être végétalisés. Ils seront limités à une hauteur de 1,5 m maximum.
- De même, **les enrochements sont autorisés à condition d'être partiellement ou totalement végétalisés,**
- leur hauteur sera strictement limitée, pour permettre uniquement le soutènement du terrain naturel (sans apport de remblais supplémentaires),

Les murs de soutènement sont interdits en limite séparative et en limite d'emprise publique.

✓ Règles liées aux limites de propriété

En cas de matérialisation des limites de propriété, celles-ci pourront être constituées (et pouvant se cumuler) :

- de clôtures,
- de haies végétales.

Pour les clôtures (hors soutènement) :

Leur hauteur totale est limitée à 1,5 m.

Elles devront être composées de lames écartées, de grilles, grillages (ou autre système à clairevoie)

Les murs pleins maçonnés et les murs bahuts sont interdits en clôture, ainsi que tous les dispositifs opaques. Tous les dispositifs de type brise-vue sont interdits en limites de voies routière publique.

Pour préserver l'identité du territoire, les murs existants en pierre en bon état seront conservés et modifiés le moins possible en cas de création d'accès. Leur démolition sera soumise au permis de démolir.

POUR LES SECTEURS CONCERNES PAR L'ATLAS DES ZONES INONDABLES DU FURANS

Les murs bahuts ou maçonnés sont interdits. Seules sont autorisées les clôtures grillagées ou celles laissant la libre circulation des eaux en période de crue.

Pour les haies :

Leur hauteur totale est limitée à 1,8 m.

Les haies végétales monospécifiques (comme par exemple celles de lauriers et de thuyas) sont interdites, au profit de végétaux variés et de préférence d'essences locales.

✓ Règles liées aux espaces verts, haies, boisements et zones d'intérêt écologique

De manière générale :

Toute opération de constructions ou d'aménagement, y compris les aires de stationnement, devra s'intégrer harmonieusement à son environnement par des traitements minéraux ou végétaux appropriés de ses espaces libres, et, si nécessaire, par la création d'espaces verts correspondant à la nature et à l'importance de l'opération envisagée.

La majorité des espaces libres de toutes constructions devront être traitées en pleine terre.

L'emprise des espaces non construits réservés aux accès ou stationnement des véhicules devra être réduite au maximum ou traitée en matériaux drainants.

Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies variées, bosquets, arbres isolés, vergers, ...).

Les plantations :

Les plantations devront être composées (en totalité ou en partie) avec des essences variées et locales.

Sont interdites les plantations d'espèces végétales considérées comme invasives (Renouées, Buddleia, Raisins d'Amérique, bambous,) et des essences réputées à fort potentiel allergisant.

Les coupes de bois :

En dehors d'espaces boisés classés, les coupes de bois sont autorisées uniquement dans le cadre d'une exploitation forestière raisonnée, conformément au code forestier, ou pour des motifs sanitaires.

- STATIONNEMENT DANS LES ZONES N -

Le stationnement des véhicules :

- doit correspondre aux besoins de l'opération envisagée,
- doit être assuré par des installations propres en dehors des voies publiques,
- ne doit pas compromettre la qualité paysagère et naturelle du site.

SOUS-SECTION 3 - EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES (ZONE N)

- DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES -

✓ Conditions de desserte par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Le projet devra être desservi par des voies privées ou publiques :

- **qui correspondent aux besoins de l'opération et à la destination des constructions envisagées,**
- **qui permettent la circulation** des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de services (y compris les zones de retournement lorsqu'elles sont nécessaires),
- **dont les accès ne présentent pas de risque pour la sécurité des usagers** des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès (à apprécier compte tenu du positionnement et de la configuration de l'accès ainsi de la nature et de l'intensité du trafic).

- DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Le département de l'Ain a été classé en niveau rouge du plan anti-transmission des arboviroses dengue, chikungunya, et zika, du fait de la présence du moustique tigre. Des dispositions constructives ou de remédiation doivent être prises pour limiter la stagnation de l'eau dans toutes zones propices à la prolifération de ce moustiques, que ce soit dans les équipements urbains ou les ouvrages d'évacuation ou de récupération d'eaux usées et pluviales.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'eau potable

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Néanmoins, sous réserve des conditions sanitaires et d'hygiène, l'utilisation d'une source privée reste possible.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'assainissement des eaux usées

Toute construction, existante ou à créer, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence ou dans l'attente des équipements publics d'assainissement collectifs, l'autorité compétente admettra la mise en place ou la réfection d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la nature des sols et à la législation en vigueur.

✓ Conditions de gestion des eaux pluviales

Toutes les mesures devront être prises pour limiter au maximum l'imperméabilisation des sols. Tout rejet sur la voirie est interdit. De plus, les eaux de pluie seront gérées « à la parcelle » :

- en priorisant l'infiltration des eaux de pluie avec un puits perdu ou des tranchées drainantes suffisamment dimensionnés
- en les collectant dans un dispositif de rétention étanche (notamment les eaux de toiture, si elles ne peuvent être tout ou partie infiltrées. Celles-ci seront ensuite rejetées dans le réseau d'eau pluviale communal ou tout autre exutoire pérenne avec un débit de fuite limité.

En aucun cas les eaux pluviales ne devront être rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

✓ Conditions de desserte par les réseaux d'électricité

Sauf en cas d'impossibilité technique, le réseau électrique est réalisé en souterrain.

✓ Conditions de desserte par les réseaux de communication électronique

Lorsque les réseaux existent, les constructions qui choisiront de s'y raccorder le feront en souterrain, jusqu'à la limite du domaine public en un point déterminé par les services techniques des concessionnaires.

Dans le cas contraire, toute nouvelle construction principale le nécessitant devra prévoir les gaines et fourreaux jusqu'en limite du domaine public, pour un raccordement ultérieur.