

DEPARTEMENT DE L'AIN

**COMMUNE de
BOURG-SAINT-CHRISTOPHE**

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification simplifiée

REGLEMENT 2013

Approuvé le 6 mai 1994
Révisé le 7 septembre 2001
Révisé le 25 octobre 2013
Mis à jour le 26 janvier 2017

Modification simplifiée le



SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 8
I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	page 9
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	page 19
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	page 30
CHAPITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)	page 38
CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)	page 50
CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)	page 61
ANNEXES - Définitions	page 71

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de **BOURG-SAINT-CHRISTOPHE**.

ARTICLE 2 - EFFET RESPECTIF DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- ♦ Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - * Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
 - * Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologiques
 - * Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
 - * Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.
- Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme, notamment :
 - * Articles L 122-1 et R 122-5 : nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale et les schémas de secteurs pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement,
 - * Article L 111-1-4 : inconstructibilité au voisinage des grands axes de circulation sauf lorsque l'intégration paysagère et fonctionnelle est démontrée dans le document d'urbanisme.
 - * Articles L 421-6 : conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir
 - * Article L 442-9 et 442-10 du code de l'urbanisme relatif au maintien des règles de lotissement au-delà des 10 ans à la demande des co-lotis.
- Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :
 - * les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
 - * les installations classées pour la protection de l'environnement,
 - * le sursis à statuer,
 - * le droit de préemption urbain.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement :

- * Zone UA
- * Zone UB
- * Zone UX

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement : Zones 1 AU1, zones 1AU2 et zone 1AUx.

Zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zone A

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N avec les secteurs Nd, NI et Np (avec un sous-secteur Np1).

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

♦ Le plan local d'urbanisme définit également :

- * Les emplacements réservés, au titre de l'article L 123-1-5-8° du code de l'urbanisme (CU), aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- * Les boisements classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés) ?
- * Les éléments identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme (constructions, éléments de patrimoine, éléments boisés),
- * les secteurs affectés par le bruit au bord de l'autoroute A 42 et de la RD 1084,
- * la trame « risques d'inondations » correspondant aux zones inondables et informant de risques potentiels au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme,
- * la trame "mixité sociale - logements locatifs aidés" au titre de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

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

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.
L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.
L'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration conformément à l'art. R 421-2 du code de l'urbanisme.

- Travaux, installations et aménagements soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon certaines conditions :

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

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application du 7° de l'article L 123-1-5 comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-3, et R 421-27 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur).

- Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (voir ci-après).

- En raison du même article L 111-3 du code de l'urbanisme, peut être également autorisée, sauf dispositions contraires du PLU, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques initiales de ce bâtiment.

- La création et l'utilisation de l'eau d'un puits ou d'un forage sont soumises à déclaration ou autorisation selon les réglementations en vigueur.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT DES REGLES PREVUES AUX ARTICLES 6, 7, 10 et 11 POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

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

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

Pour les équipements électriques publics, les toitures ne sont pas réglementées, leur contrainte propre de fonctionnement et de structure induisant des types de toitures spécifiques et adaptés.

ARTICLE 7 – PRECISIONS POUR LES ARTICLES 6 ET 7 DU PRESENT REGLEMENT

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite de la voie ou séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon.

De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Article R 123-5 - les zones urbaines (U) :

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

A Bourg-Saint-Christophe, les zones U recouvrent les parties urbaines, mais avec trois indices pour distinguer des territoires différents et des vocations différentes :

- La zone UA pour les noyaux d'habitat ancien
- La zone UB pour les quartiers limitrophes des noyaux anciens et leurs extensions
- La zone UX pour la zone d'activités.

Ces zones U sont équipées des réseaux publics.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre les parties urbaines denses, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en général, à l'alignement des voies, et en ordre continu ou en pignons.

Elle concerne les noyaux d'habitat ancien, pôles agglomérés très identifiables, et équipés :

- ♦ le bourg
- ♦ La Ruelle
- ♦ Marphoz
- ♦ le Mas Choquet
- ♦ Les Brosses

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

La zone UA comprend une trame « risques » correspondant aux zones inondables et informant de risques potentiels au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ♦ l'ouverture et l'exploitation des carrières
- ♦ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ♦ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- ♦ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ les nouvelles constructions agricoles sauf s'il s'agit d'extensions mesurées (maximum de 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU).
- ♦ les constructions à usage industriel.

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

- ♦ Les constructions et aménagements à usage d'activités agricoles, artisanales, de commerces, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement.
- ♦ La reconstruction des constructions à l'identique est possible sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ♦ Dans la zone tramée « risques d'inondation » :
 - ♣ Les constructions et ouvrages de clôtures ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des crues
 - ♣ Les portes et portes fenêtres seront interdites côté Torrent du Chien Pourri
 - ♣ L'entrée dans le bâtiment sera située à au moins 0,50 mètre du terrain naturel.
- ♦ Ailleurs, toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter les risques éventuels d'inondations pouvant se produire dans les sous-sols, etc ...
- ♦ Sur les terrains d'assiette situés sur la côtère ou en pied de côtère, ou en pente sur le territoire communal, toute précaution devra être prise en cas d'opérations de déblais et remblais pouvant présenter un risque.
- ♦ Lors de la création de nouveaux logements (réhabilitation ou neuf), toute opération d'au moins 3 logements doit intégrer une part de logements locatifs aidés.

Le nombre de logements locatifs aidés est défini par tranche indivisible de 3 logements en application du principe suivant :

- * 1 logement locatif aidé pour une opération de 3 nouveaux logements
- * 2 logements locatifs aidés pour une opération de 4 à 6 nouveaux logements
- * 3 logements locatifs aidés pour une opération de 7 à 9 nouveaux logements
- * 4 logements locatifs aidés pour une opération de 10 à 12 nouveaux logements

* etc ...

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

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ♦ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une voirie (chaussée + déplacements modes doux) d'au moins 6 mètres de largeur.
- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules puissent aisément faire demi-tour
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public sauf impossibilité technique liée au bâti existant.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

♦ Assainissement des eaux usées

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

♦ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

- * Les eaux doivent :
 - ♦ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ♦ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

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

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial, et notamment lorsque la topographie des lieux l'impose.

Un pré-traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est demandé systématiquement pour les nouvelles implantations significatives (> 1 ha).

- * La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

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

Les installations nouvelles des réseaux d'électricité, de télécommunications ou autres doivent être établies en souterrain ou dissimulées par une autre technique sur les terrains privés, dans les opérations d'ensemble, et sur les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

♦ **Eclairage des voies**

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines et la sécurisation des accès.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées différemment lorsqu'il s'agit d'extension de constructions existantes implantées à moins de 3 mètres.

A Marphoz, le long des limites jouxtant le torrent du Chien Pourri, les constructions devront respecter un retrait d'au moins 5 mètres compté de la berge du torrent.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres (constructions R+2).
- ♦ Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre,
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ♦ En cas de réhabilitation, aménagement, extension de constructions dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

♦ Spécificités pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

Lors de travaux ou d'extensions de ces constructions, les éléments caractéristiques de leur architecture doivent être préservés et mis en valeur.

C'est le cas par exemple des larges avant-toits couvrant un balcon, soutenus par des piliers de pierre ou de bois, des galeries, des escaliers extérieurs, des proportions des ouvertures et des aspects des huisseries (portes, fenêtres, portes de granges, volets ...).

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant identifié, et être implantées de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

♦ **Implantation et volume :**

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

♦ **Couvertures :**

- * Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- * Une pente de toit inférieure est autorisée pour les vérandas sans toutefois être inférieure à 10%.
- * Une pente de toit inférieure est autorisée pour les constructions à usage d'annexe, d'une superficie au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur de 3 m au faîtage, sans toutefois être inférieure à 10%.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
Ils sont autorisés pour les constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol sans extension possible.
- * Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques)
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
Elles peuvent être de teintes sombres pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé pour la réalisation de vérandas.

♦ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, et choisies dans le nuancier disponible en mairie.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, peintures de façades, et peintures des murs de clôtures.

- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ Clôtures :

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures doivent être constituées :
 - ♣ d'un grillage,
 - ♣ ou d'un treillis soudé plastifié,
 - ♣ ou de murets pleins servant d'assise surmonté d'un grillage, ou d'éléments en bois,
 - ♣ ou de murs pleins.

Elles peuvent être doublées de haies vives (voir art. 13).

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les panneaux d'éléments préfabriqués, les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- * La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre (le mur de soutènement n'est pas intégré à cette hauteur).
- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

♦ Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m².

♦ Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

*** Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ◇ 2 places de stationnement extérieures sur la parcelle, par logement.
- ◇ Pour les opérations comprenant au moins 2 logements, il est exigé, pour les véhicules des visiteurs, une place supplémentaire par logement, extérieure sur la parcelle.

*** Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 2 places par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

*** Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

*** Pour les activités artisanales :** 1 place pour 1 emploi plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

*** Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- ◇ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 1 employé.
- ◇ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- ◇ destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

*** Pour les établissements d'enseignement :** 1 place de stationnement par classe

*** Pour les salles de spectacle et de réunions :** 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

Modalités d'application :

- ♦ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ♦ En cas d'extension du bâti existant, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

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

- * **Espaces libres** : Les opérations de réhabilitations et de constructions d’au moins 2 logements (y compris les logements existants) doivent disposer d’espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- * **Plantations** :
 - ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d’essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
 - ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en particulier là où ont été repérés des boisements intéressants (alignements ou espaces).
 - ✓ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
 - ✓ Les clôtures peuvent être doublées de haies vives.
 - ✓ Des écrans de verdure, constitués d’arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d’activités admises dans la zone mais dont l’impact visuel est négatif.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

ARTICLE UA 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D’INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour tous les logements.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques de la zone UA, moins denses.

Il s'agit des quartiers limitrophes des noyaux anciens et des extensions (sous formes de lotissements ou non), qui comportent à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain.

Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ♦ l'ouverture et l'exploitation des carrières
- ♦ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ♦ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- ♦ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ les constructions à usage industriel
- ♦ les nouvelles constructions agricoles sauf s'il s'agit d'extensions mesurées (maximum de 30 % de la surface de plancher à la date d'approbation du PLU).

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

- ♦ Les constructions et les aménagements à usage d'activités agricoles, artisanales, de commerces, les entrepôts, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement.
- ♦ La reconstruction des constructions à l'identique est possible sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ♦ Dans la zone tramée « risques d'inondation », toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter des problèmes ultérieurs tels que sous-sols inondés, etc ...
- ♦ Ailleurs, toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter les risques éventuels d'inondations pouvant se produire dans les sous-sols, etc ...
- ♦ Sur les terrains d'assiette situés sur la côtière ou en pied de côtière, ou en pente sur le territoire communal, toute précaution devra être prise en cas d'opérations de déblais et remblais pouvant présenter un risque.
- ♦ Lors de la création de nouveaux logements (réhabilitation ou neuf), toute opération d'au moins 3 logements doit intégrer une part de logements locatifs aidés.

Le nombre de logements locatifs aidés est défini par tranche indivisible de 3 logements en application du principe suivant :

- * 1 logement locatif aidé pour une opération de 3 nouveaux logements
- * 2 logements locatifs aidés pour une opération de 4 à 6 nouveaux logements
- * 3 logements locatifs aidés pour une opération de 7 à 9 nouveaux logements
- * 4 logements locatifs aidés pour une opération de 10 à 12 nouveaux logements
- * etc ...

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

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ♦ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une voirie (chaussée + déplacements modes doux) d'au moins 6 mètres de largeur.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

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

♦ Assainissement des eaux usées

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

♦ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

- * Les eaux doivent :
 - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

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

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial, et notamment lorsque la topographie des lieux l'impose.

Un pré-traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est demandé systématiquement pour les nouvelles implantations significatives (> 1 ha).

- * La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les installations nouvelles des réseaux d'électricité, de télécommunications ou autres doivent être établies en souterrain ou dissimulées par une autre technique sur les terrains privés, dans les opérations d'ensemble, et sur les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

♦ **Eclairage des voies**

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

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ♦ Les constructions doivent être implantées selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines et la sécurisation des accès.
- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de la voie de desserte intérieure
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - * pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité supplémentaires
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
 - * pour les bâtiments annexes à usage de dépendances sans sortie de véhicule sur la voie.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux (4,5 m s'il s'agit d'un pignon),
- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- * elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- * il s'agit d'extension de constructions existantes implantées à moins de 3 mètres.

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

♦ **Spécificités pour les constructions identifiées au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme :**

Lors de travaux ou d'extensions de ces constructions, les éléments caractéristiques de leur architecture doivent être préservés et mis en valeur.

C'est le cas par exemple des larges avant-toits couvrant un balcon, soutenus par des piliers de pierre ou de bois, des escaliers extérieurs, des galeries, des proportions des ouvertures et des aspects des huisseries (portes, fenêtres, portes de granges, volets ...).

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment existant, et être implantée de manière à ne pas altérer la vue sur le bâtiment mis en évidence.

♦ **Implantation et volume :**

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

♦ **Couvertures :**

- * Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 50 % au-dessus de l'horizontale.
Une pente de toit inférieure est autorisée pour les vérandas sans toutefois être inférieure à 10%.
- * Une pente de toit inférieure est autorisée pour les constructions à usage d'annexe, d'une superficie au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur de 3 m au faîtage, sans toutefois être inférieure à 10%.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
Ils sont autorisés pour les constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol sans extension possible.
- * Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques)
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé pour la réalisation de vérandas.
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
Elles peuvent être de teintes sombres pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².

♦ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moellon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et peintures des murs de clôtures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées :
 - ♣ d'un grillage,
 - ♣ ou d'un treillis soudé plastifié,
 - ♣ ou de murets pleins servant d'assise surmonté d'un grillage, ou d'éléments en bois,
 - ♣ ou de murs pleins.

Elles peuvent être doublées de haies vives (voir art. 13).

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les panneaux d'éléments préfabriqués, les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- * La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre (le mur de soutènement n'est pas intégré à cette hauteur).
- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m².
- ♦ Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

*** Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ♦ 2 places de stationnement extérieures sur la parcelle, par logement.
- ♦ Pour les opérations comprenant au moins 2 logements, il est exigé, pour les véhicules des visiteurs, une place supplémentaire par logement, extérieure sur la parcelle.

*** Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 2 places par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

*** Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

*** Pour les activités artisanales :** 1 place pour 1 emploi plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

*** Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- ♦ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 1 employé.
- ♦ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
- ♦ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- ♦ destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

*** Pour les établissements d'enseignement :** 1 place de stationnement par classe.

- * **Pour les salles de spectacle et de réunions** : 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

Modalités d'application :

- ♦ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ♦ En cas d'extension du bâti existant, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

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

- * **Espaces libres** : Les opérations de réhabilitations et de constructions d'au moins 2 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).
- * **Plantations** :
 - ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
 - ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en particulier là où ont été repérés des boisements intéressants (alignements ou espaces).
 - ✓ Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.
 - ✓ Les clôtures peuvent être doublées de haies vives.
 - ✓ Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Le COS est fixé à 0,50.
- ♦ Il n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - * travaux de sauvegarde et de réhabilitation de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant (surface de plancher)
 - * travaux de reconstruction après sinistre
 - * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics
 - * travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, WC, salle d'eau, chaufferie, etc ...).

**ARTICLE UB 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour tous les logements.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est située dans le secteur de Begelin. .

La zone UX est destinée principalement à des activités :

- ♦ artisanales et commerciales qui s'y rattachent
- ♦ de services.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les occupations et utilisations autres que celles mentionnées à l'article UX 2,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les carrières,
- Les logements non liés au fonctionnement de la zone et non intégrés aux bâtiments d'activités,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone.

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

- ♦ Les constructions à usage d'activités (services, artisanat et commerces qui s'y rattachent), les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- ♦ Les logements, destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés, ne sont admis qu'à condition d'être intégrés dans le bâtiment d'activité, et sont limités à une surface totale de plancher de 100 m².
- ♦ L'aménagement et l'extension des bâtiments d'activité sont admis sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- ♦ L'extension des logements existants est limitée à 20 m².
- ♦ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - ✓ Les constructions à usage de dépendance
 - ✓ Les dépôts de véhicules en lien avec les activités en place.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ♦ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une voirie (chaussée + déplacements modes doux) d'au moins 7 mètres de largeur.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

♦ Assainissement des eaux usées

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

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

- * Les eaux doivent :
 - ◇ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◇ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

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

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial, et notamment lorsque la topographie des lieux l'impose.

Un pré-traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est demandé systématiquement pour les nouvelles implantations significatives (> 1 ha).

- * La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

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

Les installations nouvelles des réseaux d'électricité, de télécommunications ou autres doivent être établies en souterrain ou dissimulées par une autre technique sur les terrains privés, dans les opérations d'ensemble.

♦ **Eclairage des voies :**

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

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ♦ Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurée à partir de l'alignement.
- ♦ Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- * Elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

♦ **Implantation et volume :**

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

♦ **Couverture :**

- * La pente des toits doit être comprise entre 20 % et 40 % au-dessus de l'horizontale sauf recherche architecturale remarquable.
- * Les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.

♦ **Eléments de surface :**

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

♦ **Clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié, et doublées de haies vives (maille rectangulaire, rigide, teinte vert sombre).
- * La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre (le mur de soutènement n'est pas intégré à cette hauteur).
- * Toutefois, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ♦ Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- * **Pour le logement autorisé** : 2 places extérieures sur la parcelle
- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 2 places par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.
- * **Pour les activités artisanales** : 1 place pour 1 emploi plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.
- * **Pour les constructions à usage commercial liées aux activités artisanales** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.
- * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, d'accueil du public ou de restauration** :
 - ♦ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 1 employé.
 - ♦ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
 - ♦ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
 - ♦ destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

Modalités d'application :

- ♦ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ♦ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE UX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

- ♦ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et leur variété sont recommandés.
- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées : un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.

- ♦ Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.
- ♦ Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer les bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- ♦ Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 15%.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions du présent chapitre.

ARTICLE UX 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)

*Au vu de l'article R 123-6 du code de l'urbanisme, ces zones à urbaniser (AU) correspondent à **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.*

Les zones 1AU sont appelées 1AU1 et 1AU2 en fonction d'une programmation dans le temps définie dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et 1AUx lorsqu'elle est réservée aux activités économiques (extension de la zone UX).

Les deux premières, 1AU1 et 1AU2, comme les zones U, sont multi-fonctionnelles : elles peuvent comprendre des habitations, hébergements hôteliers, bureaux, commerces, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et des activités économiques non nuisantes compatibles avec la vocation d'habitat.

Tout projet prévu dans ces zones 1AU doit être compatible avec les OAP définies parallèlement.

Les zones à urbaniser 1AU1 et 1AU2 correspondent aux secteurs délimités au titre de l'article L 123-1-5-16 du code de l'urbanisme relatif à la mixité sociale : les opérations nouvelles de logements doivent intégrer un pourcentage de 30 % de logements locatifs aidés.

(Voir le PADD, le plan de zonage et les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

❖ **Dans les zones 1 AU1 et 1AU2**, sont interdits :

- ♦ l'ouverture et l'exploitation des carrières
- ♦ les dépôts de véhicules
- ♦ le stationnement hors garage supérieur à 3 mois de caravanes isolées
- ♦ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ les constructions à usage industriel et agricole.

❖ **Dans la zone 1 AUx**, sont interdits :

- Les occupations et utilisations autres que celles mentionnées à l'article AU 2,
- Les logements non liés au fonctionnement de la zone et non intégrés aux bâtiments d'activités,
- Les dépôts de véhicules ou autres non liés aux activités de la zone.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- ♦ Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble **ou de plusieurs opérations d'aménagement**.
- ♦ L'opération d'aménagement envisagée doit présenter les caractères suivants :
 - elle doit présenter un schéma d'aménagement et des principes compatible avec les Orientations d'aménagement et de programmation,
 - elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions, **et dimensionnés en tenant compte de l'ensemble de la zone**.

2 – Conditions générales :

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

- ♦ Toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter les risques éventuels d'inondations pouvant se produire dans les sous-sols, etc ...
- ♦ Dans les zones 1 AU1 et 1 AU2, 30% des nouveaux logements de chaque opération doivent être des logements locatifs aidés.

♦ **Sont admis dans la zone 1 AUx :**

- ♦ Les constructions à usage d'activités, les entrepôts, et les installations classées pour la protection de l'environnement ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- ♦ Les logements, destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements autorisés, ne sont admis qu'à condition d'être intégrés dans le bâtiment d'activité, et sont limités à une surface totale de plancher de 100 m².
- ♦ L'aménagement et l'extension des bâtiments d'activité sont admis sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- ♦ L'extension des logements existants est limitée à 20 m².
- ♦ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - ✓ Les constructions à usage de dépendance
 - ✓ Les dépôts de véhicules en lien avec les activités en place.
- ♦ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

1 - ACCES

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

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- ♦ **Zones 1 AU** : Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une voirie (chaussée + déplacements modes doux) d'au moins 6 mètres de largeur.
- ♦ **Zone 1 AUx** : Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une voirie (chaussée + déplacements modes doux) d'au moins 7 mètres de largeur.
- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public sauf impossibilité technique liée au bâti existant.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

♦ Assainissement des eaux usées

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

♦ Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement

- * Les eaux doivent :
 - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * Une étude hydraulique devra être réalisée pour étudier la gestion des eaux pluviales (voir les OAP).
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

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

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial, et notamment lorsque la topographie des lieux l'impose.

Un pré-traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est demandé systématiquement pour les nouvelles implantations significatives (> 1 ha).

- * La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les installations nouvelles des réseaux d'électricité, de télécommunications ou autres doivent être établies en souterrain ou dissimulées par une autre technique sur les terrains privés, dans les opérations d'ensemble, et sur les secteurs où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

♦ Eclairage des voies

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

ARTICLE AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

❖ Dans les zones 1 AU1 et 1 AU2 :

- ♦ Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres mesurée à partir de l'alignement actuel ou à créer.

❖ Dans la zone 1 AUx :

- ♦ Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurée à partir de l'alignement.
- ♦ Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

❖ Dans les zones 1 AU1 et 1 AU2 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

❖ Dans la zone 1 AUx :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :

- * Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- * Elles sont édifiées dans le cadre d'opérations d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

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

Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

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

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

♦ Implantation et volume :

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

♦ Couvertures :

❖ Dans les zones 1 AU1 et 1 AU2 :

- * Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- * Une pente de toit inférieure est autorisée pour les vérandas sans toutefois être inférieure à 10%.

- * Une pente de toit inférieure est autorisée pour les constructions à usage d'annexe, d'une superficie au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur de 3 m au faîtage, sans toutefois être inférieure à 10%.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
Ils sont autorisés pour les constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol sans extension possible.
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.
Elles peuvent être de teintes sombres pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².
- * Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques).
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé pour la réalisation de vérandas.

❖ **Dans la zone 1 AUx :**

- * La pente des toits doit être comprise entre 20 % et 40 % au-dessus de l'horizontale sauf recherche architecturale remarquable.
- * Les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli.

♦ **Eléments de surface :**

❖ **Dans les zones 1 AU1 et 1 AU2 :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et peintures des murs de clôtures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

❖ **Dans la zone 1 AUx :**

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

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les tons clairs sont proscrits.

♦ Clôtures :

❖ Dans les zones 1 AU1 et 1 AU2 :

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures doivent être constituées :
 - ♣ d'un grillage,
 - ♣ ou d'un treillis soudé plastifié,
 - ♣ ou de murets pleins servant d'assise surmonté d'un grillage, ou d'éléments en bois,
 - ♣ ou de murs pleins.

Elles peuvent être doublées de haies vives (voir art. 13).

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les panneaux d'éléments préfabriqués, les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- * La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre (le mur de soutènement n'est pas intégré à cette hauteur).
- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

❖ Dans la zone 1 AUx :

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Les clôtures doivent être constituées d'un grillage ou d'un treillis soudé plastifié, et doublées de haies vives (maille rectangulaire, rigide, teinte vert sombre).
- * La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre (le mur de soutènement n'est pas intégré à cette hauteur).

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

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m².

♦ Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

❖ **Dans les zones 1 AU1 et 1 AU2, il est exigé au minimum :**

*** Pour les constructions à usage d'habitation :**

- ♦ 2 places de stationnement extérieures sur la parcelle, par logement.
- ♦ Pour les opérations comprenant au moins 2 logements, il est exigé, pour les véhicules des visiteurs, une place supplémentaire par logement, extérieure sur la parcelle.

*** Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 2 places par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

*** Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

*** Pour les activités artisanales :** 1 place pour 1 emploi plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

*** Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**

- ♦ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 1 employé.
- ♦ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher

- ◇ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- ◇ destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

* **Pour les établissements d'enseignement** : 1 place de stationnement par classe

* **Pour les salles de spectacle et de réunions** : 1 place de stationnement pour 4 spectateurs.

Modalités d'application :

- ◆ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ◆ En cas d'extension du bâti existant, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

❖ Dans la zone 1 AUx, il est exigé au minimum :

* **Pour le logement autorisé** : 2 places extérieures sur la parcelle

* **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 2 places par tranche indivisible de 25 m² de surface de plancher, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

* **Pour les activités artisanales** : 1 place pour 1 emploi plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

* **Pour les constructions à usage commercial liées aux activités artisanales** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente, plus les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle.

Modalités d'application :

- ◆ La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- ◆ En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

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

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.

❖ Dans les zones 1 AU1 et 1 AU2 :

- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en particulier là où ont été repérés des boisements intéressants (alignements ou espaces).
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés.

- * Les clôtures peuvent être doublées de haies vives.
- * Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Espaces libres : Les opérations de réhabilitations et de constructions d'au moins 2 logements doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

❖ **Dans la zone 1 AUx :**

- ♦ Les aires de stationnement doivent être plantées : un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement.
- ♦ Des rideaux de végétation constitués d'arbres à feuilles persistantes doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités.
- ♦ Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer les bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- ♦ Les surfaces non bâties, hors espaces de stationnement et voirie, doivent faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 15%.

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

**ARTICLE AU 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE AU 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique pour tous les logements.

C H A P I T R E I V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Article R 123-7 - zones agricoles (A) :

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

Peuvent seules être autorisées :

- *les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;*
- *les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.*

A Bourg-Saint-Christophe, la zone A comprend des graphismes particuliers correspondant :

- ✓ aux éléments boisés identifiés et protégés au titre de l'article L 123-1-5-7° et de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme,
- ✓ aux zones inondables (trame informant de risques potentiels au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ♦ Les nouvelles constructions, autres que celles mentionnées à l'article A 2
- ♦ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- ♦ Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les dépôts de véhicules
- ♦ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- ♦ La construction d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 à proximité des deux canalisations de matières dangereuses (voir les zones de vigilance)
- ♦ Les exhaussements et remblaiements dans la zone humide repérée au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme.

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

1 – Sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :

- ♦ Les nouvelles constructions à usage :
 - ◇ agricole (bâtiments techniques)
 - ◇ d'habitation intégrées ou attenantes aux bâtiments techniques, ainsi que leurs annexes et les vérandas
- ♦ L'extension des constructions existantes à usage d'activité agricole (bâtiments techniques)
- ♦ L'aménagement des constructions d'habitation existantes, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux
- ♦ L'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 50 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation de ce PLU
- ♦ La reconstruction à l'identique des bâtiments après sinistre dans leur volume initial sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation
- ♦ Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'il est éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones constructibles affectées à l'habitation
- ♦ Les locaux et installations nécessaires pour les activités accessoires (complémentaires à une exploitation agricole existante) telles que :
 - ◇ les gîtes dans des constructions existantes (excepté dans les hangars à structure métallique),
 - ◇ le camping à la ferme
 - ◇ l'activité rurale d'accueil : fermes-auberges, fermes équestres, etc ...

- ◊ la transformation et la vente des produits à condition qu'elles demeurent dans le prolongement de l'acte de production et accessoires à celui-ci
- ◊ les fermes pédagogiques.
- ♦ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur faible emprise au sol, le caractère agricole de la zone :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment :
 - Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
 - Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
 - Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ✓ Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- ✓ Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément à une construction existante.

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

4 - Dans la zone tramée « risques d'inondation », toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter des problèmes ultérieurs tels que sous-sols inondés, etc ...

Ailleurs, toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter les risques éventuels d'inondations pouvant se produire dans les sous-sols, etc ...

5 - Dans la zone humide repérée au titre de l'article L 123-1-5-7 du code de l'urbanisme, l'extension de la mare est possible mais sans détruire les éléments de biodiversité.

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

1 - ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Aucun accès nouveau ne peut être créé sur la RD 1084.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées.

2 - VOIRIE

- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

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

♦ Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial, et notamment lorsque la topographie des lieux l'impose.

Un pré-traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est demandé systématiquement pour les nouvelles implantations significatives (> 1 ha).

- * La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

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

Les installations nouvelles des réseaux d'électricité, de télécommunications ou autres doivent être établies en souterrain ou dissimulées par une autre technique sur les terrains privés.

♦ **Eclairage des voies**

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ♦ Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul
RD 1084	<p>Application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.</p> <p>Exceptions pour les :</p> <ul style="list-style-type: none"> * constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, * services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières * bâtiments d'exploitations agricoles * réseaux d'intérêt public * adaptations, réfections ou extensions de constructions existantes. <p>Bâtiments d'exploitations agricoles : 10 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer.</p>
Autres voies	10 mètres minimum par rapport à l'alignement existant ou à créer ou par rapport à l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * pour des raisons de sécurité
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - * pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité supplémentaires
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
 - * pour les bâtiments annexes à usage de dépendances sans sortie véhicule sur la voie.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ♦ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ♦ Cette règle ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives.
- ♦ L'implantation est libre pour les bâtiments à usage d'annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 20 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ♦ La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - * 8 m (R+1) pour les bâtiments d'habitation
 - * 10 m pour les bâtiments techniques.
- ♦ Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise :
 - * pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...)
 - * en cas de reconstruction à l'identique.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

♦ Implantation et volume :

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

♦ Couvertures :

- * Les pans de toiture des constructions à usage d'activité agricole doivent avoir une pente de toit homogène comprise entre 20 % et 40 %.
- Pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

Une pente de toit inférieure est autorisée pour les vérandas sans toutefois être inférieure à 10%.

- * Une pente de toit inférieure est autorisée pour les constructions à usage d'annexe, d'une superficie au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur de 3 m au faîtage, sans toutefois être inférieure à 10%.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
Ils sont autorisés pour les constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol sans extension possible.
- * Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques)
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé pour la réalisation de vérandas.

- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli. Elles peuvent être de teintes sombres pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².

♦ **Eléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées :
 - ♣ d'un grillage,
 - ♣ d'un treillis soudé plastifié.

Elles peuvent être doublées de haies vives (voir art. 13).

- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués, les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- * La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre (le mur de soutènement n'est pas intégré à cette hauteur).
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés uniquement sur les bâtiments :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

L'implantation d'éléments bioclimatiques au sol est interdite.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- * **Pour les logements autorisés :** 2 places de stationnement extérieures sur la parcelle, par logement
- * **Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
 - * destinées à abriter du personnel : 1 place pour 1 employé.
 - * appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de surface de plancher
 - * destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
 - * destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

♦ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

♦ **Eléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, de l'aménagement d'une voie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente (constituées d'essences locales et variées).

♦ **Obligation de planter :**

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix des essences locales sont recommandés.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ✓ Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes, peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel serait négatif.

♦ **Revêtements des sols :**

Le gazon, le sable ou le gravier sont recommandés à l'intérieur de chaque tènement. L'usage de revêtements imperméables est interdit en dehors des voies.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

C H A P I T R E V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Article R 123-8 - zones naturelles (N) :

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

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

A Bourg-Saint-Christophe, la zone N comprend 3 secteurs :

- Nd « habitat diffus »
- NI « loisirs »
- Np « protection » pour les zones à protéger au titre du paysage et de l'environnement. Ce secteur comprend un sous-secteur Np1.

La zone N comprend un graphisme particulier correspondant :

- ♣ aux éléments boisés identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7°, et classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme,
- ♣ aux zones inondables et informant de risques potentiels au titre de l'article R 123-11 b du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- ♦ Les nouvelles constructions et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article N 2
- ♦ Toute construction dans le secteur Np excepté ce qui est autorisé dans le sous-secteur Np1 à l'article N2
- ♦ Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir) hors des terrains aménagés
- ♦ Les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules
- ♦ Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

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

♣ Dans le secteur Nd :

- L'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.
- L'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 50 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation de ce PLU
- Les constructions à usage d'annexes et de vérandas lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- Les activités artisanales, de commerces, et de services peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur fréquentation induite, les nuisances sonores et olfactives provoquées, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants.

♣ Dans le secteur NI :

- * les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- * les espaces de stationnement,
- * les constructions liées à la vocation de la zone (vestiaires, club house ...),
- * les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

♣ Dans les secteurs Nd et NI :

- ✓ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment :
 - Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
 - Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
 - Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ✓ Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- ✓ La reconstruction à l'identique de bâtiments détruits après sinistre sauf en cas de gêne pour la circulation et pour la sécurité.
- ✓ Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

- ♣ Dans le secteur Np1 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, notamment :
- Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
 - Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.

- ❖ Dans la zone tramée « risques d'inondation », toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter des problèmes ultérieurs tels que sous-sols inondés, etc ...
- ❖ Ailleurs, toutes dispositions devront être prises par le constructeur afin d'éviter les risques éventuels d'inondations pouvant se produire dans les sous-sols, etc ...

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

1 - ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit

être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

2 - VOIRIE

- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

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

♦ Assainissement des eaux usées

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

* En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et

conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

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

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

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

Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial, et notamment lorsque la topographie des lieux l'impose.

Un pré-traitement quantitatif et qualitatif des eaux pluviales d'origine urbaine est demandé systématiquement pour les nouvelles implantations significatives (> 1 ha).

- * La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

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

Les installations nouvelles des réseaux d'électricité, de télécommunications ou autres doivent être établies en souterrain ou dissimulées par une autre technique sur les terrains privés.

♦ **Eclairage des voies**

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations du zonage d'assainissement.

ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ♦ Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres mesurée à partir de l'alignement.
- ♦ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - * pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité supplémentaires.
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
 - * pour les bâtiments annexes à usage de dépendances sans sortie de véhicule sur la voie.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ♦ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 3$).
- ♦ L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la hauteur au faîtage n'excède pas 3,50 mètres et la superficie au sol 20 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au

faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres, sauf aménagement ou extension de bâtiments existants dans la limite de leur ligne de faîtage actuelle.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise en cas de reconstruction à l'identique.

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

Voir articles 6 et 7 des Dispositions générales

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

♦ Implantation et volume :

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

♦ Couvertures :

- * Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 50 % au-dessus de l'horizontale.
Une pente de toit inférieure est autorisée pour les vérandas sans toutefois être inférieure à 10%.
- * Une pente de toit inférieure est autorisée pour les constructions à usage d'annexe, d'une superficie au sol inférieure à 15 m² et d'une hauteur de 3 m au faîtage, sans toutefois être inférieure à 10%.
- * Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants. Ils doivent respecter la pente rappelée ci-dessus.
Ils sont autorisés pour les constructions de moins de 15 m² d'emprise au sol sans extension possible.
- * Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et dans les cas exposés ci-dessous (constructions bio-climatiques)

- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire. Il pourra être inférieur pour les constructions d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres au faîtage. Il n'est pas imposé pour la réalisation de vérandas.
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte brun à rouge vieilli. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte brun à rouge vieilli. Elles peuvent être de teintes sombres pour les constructions dont l'emprise au sol est inférieure à 15 m².

♦ **Éléments de surface :**

- * Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Sont interdits tous les matériaux et l'emploi de matériaux voulant imiter les matériaux naturels : fausses pierres de taille, agglomérés de ciment imitant le moellon, faux pans de bois, ainsi que les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région.
- * Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et peintures des murs de clôtures.
- * Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

♦ **Clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- * Les clôtures peuvent être constituées :
 - ♣ d'un grillage,
 - ♣ ou d'un treillis soudé plastifié,
 - ♣ ou de murets pleins servant d'assise surmonté d'un grillage, ou d'éléments en bois,
 - ♣ ou de murs pleins.
 Elles peuvent être doublées de haies vives (voir art. 13).
- * L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- * Les panneaux d'éléments préfabriqués, les cannisses ou bâches de couleurs sont interdits.
- * La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre (le mur de soutènement n'est pas intégré à cette hauteur).

- * Des murs d'une hauteur supérieure peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement, et en fonction des dispositions réglementaires en vigueur dans le domaine des énergies renouvelables, sont autorisés uniquement sur les bâtiments :

- * Les serres et capteurs solaires en toitures
- * Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité (tous matériels et teintes autorisés)
- * Les couvertures végétalisées planes ou pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

L'implantation d'éléments bioclimatiques au sol est interdite.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum pour les logements autorisés : 2 places de stationnement extérieures sur la parcelle, par logement.

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

♦ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

♦ **Éléments boisés intéressants :**

Les boisements identifiés au titre de l'article L 123-1-5-7° du code de l'urbanisme sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si les besoins d'un projet de construction, d'un aménagement de voirie, ou l'état sanitaire des arbres nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente (constituées d'essences locales et variées).

♦ **Obligation de planter :**

- ✓ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
- ✓ La végétation doit être choisie parmi les essences locales (noisetier, charme, chêne ...). La variété dans la composition est recommandée.
- ✓ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ✓ Les clôtures peuvent être doublées de haies vives.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les fourreaux doivent être prévus pour permettre le passage de la fibre optique.

ANNEXES - Définitions

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL (Articles R 421-19 et suivants du code de l'urbanisme)

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

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public. Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC

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

ALIGNEMENT

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas.

AMENAGEMENT

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

ANNEXE (ou dépendance)

Construction constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à un bâtiment (ex : bûcher, abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

La construction doit, d'une part ne pas être destinée à l'habitation, et d'autre part, si elle n'est pas séparée, être distincte du bâtiment principal par des caractéristiques architecturales telles que volume ou hauteur.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)

Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CAMPING (articles R 111-42 et suivants du code de l'urbanisme)

CARAVANE (art. R 111-37 à R 111-40, R 421-23 du code de l'urbanisme)

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaires ou saisonnières à usage du loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j de l'article R 421-23 lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les périodes de stationnement, consécutive ou non).

CARRIERE

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

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

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

CLOTURE (article L 421-4, R 421-2 et R 421-12 du code de l'urbanisme)

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

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

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

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF

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

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL

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

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

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT

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

DEPOTS DE VEHICULES

Ce sont par exemple :

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

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

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

EMPRISE AU SOL

Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

ESPACE BOISE CLASSE (article L 130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

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

EMPLACEMENT RESERVE (Article L 123-1 et L 123-2 du Code de l'Urbanisme)

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

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

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

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

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :

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

EXPLOITATION AGRICOLE

1 - L'exploitation agricole est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation.

Dans le cas d'une association d'exploitants, la surface de mise en valeur doit être au moins égale au produit : Surface minimum d'installation X nombre d'associés.

2 - Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation, dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

Article L 311-1 du code rural :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR (voir schéma ci-dessous)

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

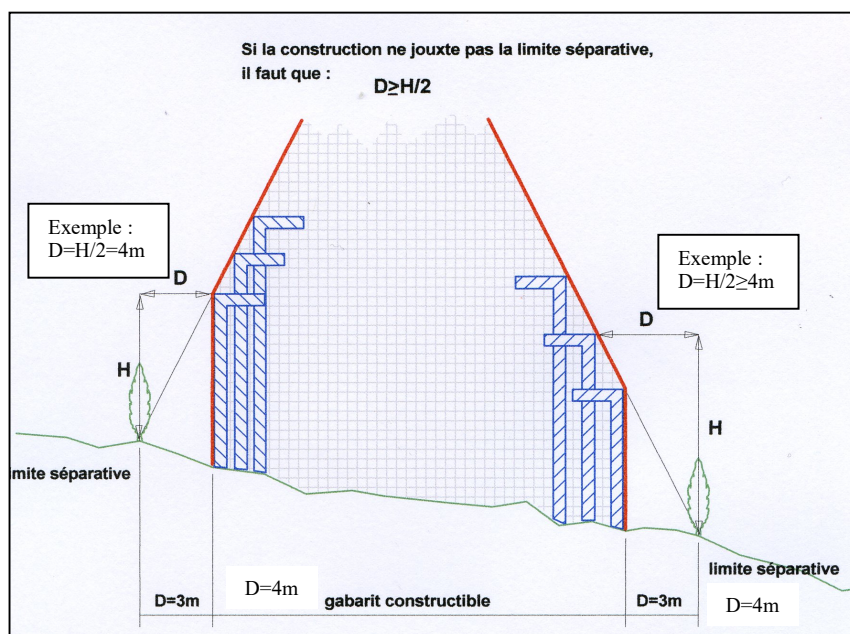
Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

ILLUSTRATIONS POUR CERTAINS ARTICLES :

• Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

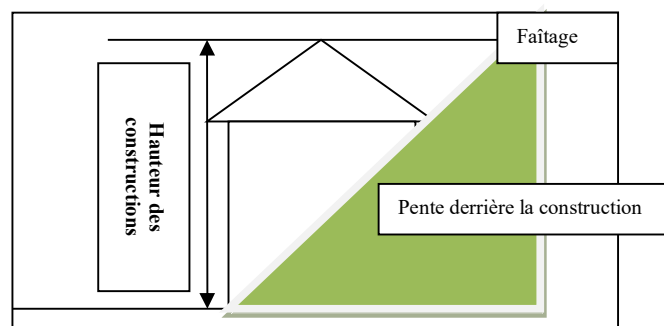
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance (D) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En vertu de cet article, l'implantation d'une construction peut être effectuée soit sur une limite parcellaire, soit en respectant le prospect réglementaire $D \geq H/2$, lequel ne peut être inférieur à 4 mètres.



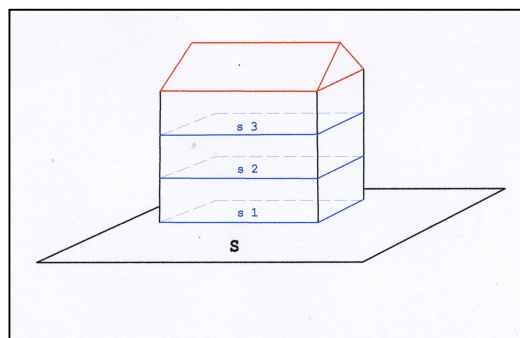
• Article 10 : hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant (point le plus bas du terrain d'assiette), avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtiage.



• **Article 14 : le coefficient d'occupation du sol**

Rapport entre la surface de plancher d'une construction définie à l'article R-112-2 du code de l'urbanisme et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.



IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

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

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

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

INSTALLATION D'INTERET GENERAL

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

LOTISSEMENT Art. L 442-1 et R 442-1 et R 442-2 du Code de l'Urbanisme

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

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

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

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

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION - Articles R 431-24 et 442-1 du code de l'urbanisme

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

PARCS D'ATTRACTIONS

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

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : Ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME

Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

SURFACE DE PLANCHER

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

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

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

SURFACE MINIMUM D'INSTALLATION

Elle est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures pratiquées par les exploitants (arrêté du 12 septembre 1986).

TERRAIN

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

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Les travaux, installations et aménagements sont soumis aux permis d'aménager ou à la déclaration préalable prévus aux articles R 421-19 à R 421-25 du code de l'urbanisme selon leurs caractéristiques :

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

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

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

Les zones d'aménagement concerté sont des zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. (Extrait article L 311-1 du code de l'urbanisme).