DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de LHUIS

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION AVEC EXAMEN CONJOINT
Règlement écrit après la REC

Vu pour rester annexé à mes délibérations du 22/01/2026
et 21/07/2026
Le maire,
Emmanuel Ginet

PLU approuvé le 4 mars 2020
Modification simplifiée n° 1 le 14 mai 2025

Révision avec examen conjoint le …

Agnès Dally-Martin - *Etudes d'Urbanisme*
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont
04-74-35-54-35 / adallyartin@gmail.com

SOMMAIRE

Préambule	**page 3**
Chapitre 1 – zone urbaine UA	**page 7**
Chapitre 2 : zone urbaine UB	**page 26**
Chapitre 3 : zone urbaine UE	**page 38**
Chapitre 4 : zone urbaine UX	**page 47**
Chapitre 5 - zone à urbaniser 1AU	**page 56**
Chapitre 6 - zone à urbaniser 1AUx	**page 67**
Chapitre 7 - zone agricole A	**page 76**
Chapitre 8 - zone naturelle et forestière N	**page 91**
Définitions – Lexique national de l'urbanisme	**page 106**
Destinations et sous-destinations	**page 110**
Délibérations relatives aux clôtures et permis de démolir	**page 112**
Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA – Livret L'Echappée du Rhône	**page 114**

PREAMBULE

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

En application de l'article R 151-9 du code de l'urbanisme, il contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

1 – DELIMITATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

♦ Le règlement du PLU de **Lhuis** délimite sur le document graphique (plan de zonage) les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières de la manière suivante :

Les zones urbaines :

- La **zone UA** qui recouvre les secteurs d'habitat ancien et dense
- La **zone UB** qui recouvre les secteurs d'habitat périphérique aux noyaux urbains anciens
- La **zone UE** : zone d'équipements (publics et privés)
- La **zone UX** : zones d'activités économiques, avec un secteur UXe (entreprise existante)

Les zones à urbaniser :

- les zones 1 AU (pour les quartiers d'habitat) avec les secteurs 1AU1, 1AU2 et 1AU3
- la zone 1 AUx pour l'extension de la zone économique UX

La zone agricole : la zone A avec un secteur As

La zone naturelle et forestière : la zone N avec les secteurs Ne (équipements) et Nr (risques) correspondant aux risques les plus forts.

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

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (voir les quatre chapitres suivants).

♦ Le plan local d'urbanisme délimite ou indique également :

- les bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- la mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme (pourcentage dans les programmes de logements)
- la « diversité commerciale » au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme
- les îlots bâtis et le bâti ponctuel identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural

- les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et/ou environnemental : haies, arbres isolés, parcs, continuités écologiques …

- les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme

- les secteurs concernés par des risques. Ils apparaissent par le biais d'une trame « risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme

- les secteurs de préservation de la ressource naturelle (captage d'eau potable) au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme

Une trame recouvre les périmètres de protection sur les secteurs concernés. Les prescriptions de la DUP sont à respecter dans ces secteurs.
Les zones UA, A, As et N sont concernées.

- le secteur tramé « préservation de la richesse du sol ou du sous-sol » au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme (secteur de carrière).

2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière
2° Habitation
3° Commerce et activités de service
4° Equipements d'intérêt collectif et services publics
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations sont :

1° Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière

2° Pour la destination « habitation » : logement, hébergement

3° Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma

4° Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

5° Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

Voir l'arrêté du 10 novembre 2016 en annexes.

3 - ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES

- R 111-2 (protection de la sécurité et de la salubrité publique),
- R 111-4 (protection des sites ou vestiges archéologiques),
- R 111-25 (réalisation d'aires de stationnement),
- R 111-26 (protection de l'environnement),
- R 111-27 (protection des lieux environnants).

4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

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

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles
L 421-26 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur).

- Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.

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

6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées ci-après ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité HTB, postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

7 – PRECISIONS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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.

8 – REPORT AUX DOCUMENTS ANNEXES EN FIN DE REGLEMENT

- Définitions - Lexique national de l'urbanisme
- Destinations et sous-destinations des constructions (arrêté du 10 novembre 2016)
- Délibérations relatives aux clôtures et permis de démolir
- Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA – Livret l'Echappée du Rhône

9 – DOCUMENTS A LIRE EN PARALLELE

Se reporter :
- au Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif
- au Schéma de gestion des eaux pluviales (**point 5 – Réglementation**)

élaborés en parallèle du PLU et annexes au PLU.

Chapitre 1 : zone UA

Article R 151-18 du code de l'urbanisme
Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UA recouvre les quartiers les plus anciens c'est-à-dire le centre-village et les parties les plus denses des hameaux. Les constructions sont édifiées en général à l'alignement des voies et souvent en ordre continu.

La zone UA est globalement équipée des réseaux publics, excepté, pour l'assainissement des eaux usées, les hameaux de Millieu, du Carre et de Rix.
Dans le schéma directeur d'assainissement :

- Millieu demeure en assainissement non collectif
- Le Carre est en zone d'assainissement collectif future pour un équipement à court terme
- Rix est en zone d'assainissement collectif future pour un équipement à long terme.

Par ailleurs :

- Au village, la zone UA est concernée par le périmètre de 500 m délimité autour de l'abside de l'église classée Monument historique le 24 novembre1930.

  - Voir la servitude AC1 de protection des monuments historiques classés ou inscrits.

- La zone UA est concernée par le périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable suivants :
  ✓ Les puits du Vernay (déclaration d'utilité publique du 17/07/1991).
  ✓ Les sources d'Arandon et de Bittimont (déclaration d'utilité publique du 20/01/1989).

Pour prendre en compte la préservation de la ressource naturelle, une trame est apposée sur le plan de zonage au titre de cet article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

- *Voir en parallèle de ce Règlement les déclarations d'utilité publique (DUP) rappelées ci-dessus.*

- La zone UA comprend en plus des graphismes particuliers correspondant :
  - aux ilots bâtis et éléments ponctuels identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
  - aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
  - aux secteurs concernés par des risques (trame « risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme).

UA.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UA.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

La zone UA est multifonctionnelle. Elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc ...

Sont autorisées les destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme dans les limites explicitées ci-dessous.

UA.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- Les nouvelles constructions à usage agricole qui créent un nouveau siège d'exploitation
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les puisards absorbants dans le périmètre de protection éloigné des puits de captage.

UA.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

Sont soumis à conditions particulières :

♣ Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'équipements tels que définis par l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite, ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles puissent produire, elles 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 aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♦ Les aménagements ou extensions des bâtiments des exploitations viticoles existantes à condition de ne pas augmenter les nuisances dans le quartier à dominante d'habitat.

♦ La zone est concernée par des risques naturels identifiés et la délivrance des autorisations d'urbanisme donne potentiellement lieu à application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

UA.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

- **Diversité commerciale :**

Dans le secteur comportant, sur le plan de zonage, une protection « commerce » au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, la transformation des surfaces commerciales en une autre destination est interdite.

Cette disposition ne s'applique qu'aux locaux qui n'ont pas fait l'objet d'une activité depuis plus de 3 ans (point de départ : arrêt de l'activité dans le local).

- **Mixité sociale :**

Les programmes de logements neufs ou par réhabilitations doivent prévoir au moins 25 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, par tranche indivisible de 4 logements, en habitat collectif, individuel ou habitat individuel groupé (maisons jumelées) : le 4e logement doit être un logement locatif social ou en accession sociale.

Précision sur la notion de tranche indivisible de 4 logements :

- 1 logement pour une opération de 4 logements
- 2 logements pour une opération de 5 à 8 logements
- etc ...

UA.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UA.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

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

♦Les ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général bâti du village de manière à conserver une unité globale du village.
Chaque projet devra veiller au respect des vues sur et depuis les constructions voisines.

♦Pour les constructions comprenant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit (gouttière, chéneau) (R+1).

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc ...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

♦En limite de zones N et A, une attention particulière devra être portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

♦La vigilance sera également de rigueur en cas d'implantation d'une construction en pente.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.

- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

  ✓ Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  ✓ Pour les aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants édifiés différemment
  ✓ Pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès
  ✓ Pour les constructions à usage d'annexes y compris les piscines
  ✓ Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  ✓ Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Dès lors que la règle de l'alignement sur rue est respectée, d'autres constructions peuvent être édifiées en deuxième, voire en troisième rang sur la même parcelle.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- Sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être implantées en ordre continu sur une des limites séparatives aboutissant aux voies.

- Cette règle de l'ordre continu peut ne pas être respectée lorsque le bâti environnant le justifie.

- Au-delà de cette profondeur de 15 mètres, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (D = H/2 avec D ≥ 3).

Dans la bande de 0 à 3 mètres, sont toutefois autorisées les constructions à usage d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 (cette surface ne concerne pas les piscines) et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

UA.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

1 – Règles communes :

Généralités :

∗ Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

∗ Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Implantation et volume :

∗ L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

∗ Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements bâtis ...

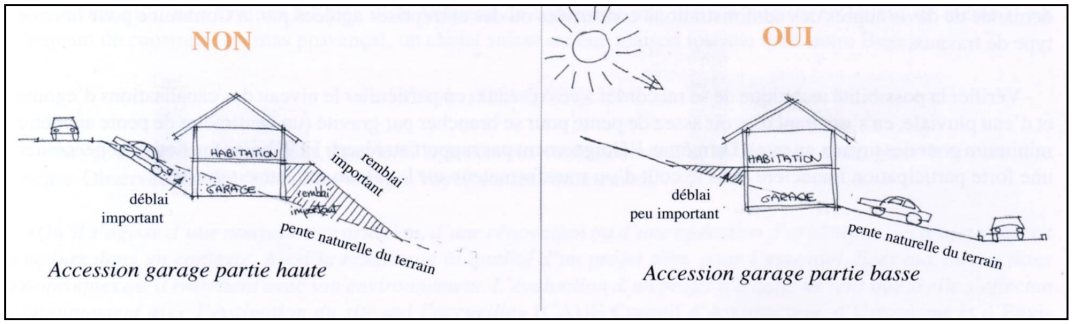
∗ Pour une construction en pente :

- La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.

- La construction devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents.

- L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.

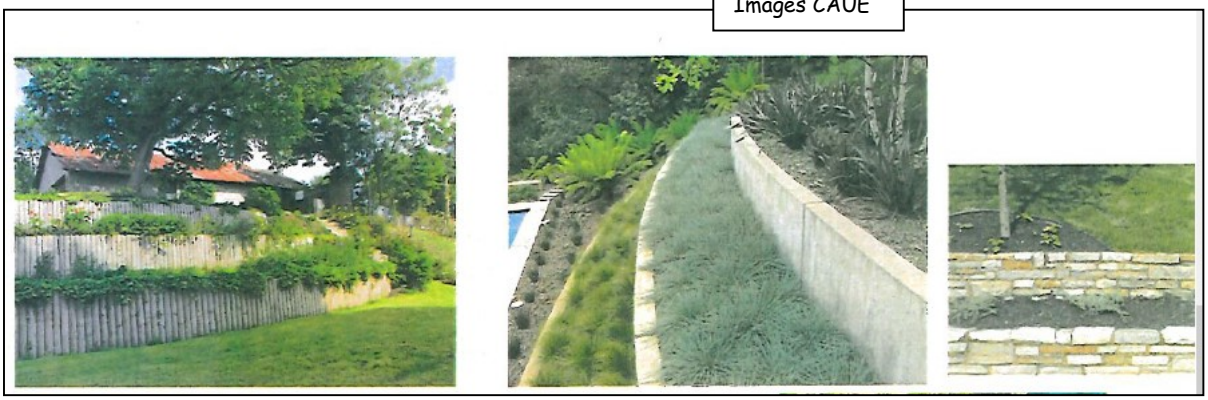
- De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie.



- Les remblais et déblais, les talus de plus de 1m de hauteur, et les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.
Les murs pourront être pierres locales, moellons ou béton enduit, ou en gabions (avec pierres locales) de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels. L'utilisation de blocs trop volumineux est interdite.

Images CAUE



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

∗ Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien. Pour cela, il convient que l'extension se fasse par le pignon et par la construction d'un bâtiment de proportion similaires à celles du bâtiment existant.

* Toiture plates végétalisée : pour intégrer la construction dans le cadre bâti environnant, il conviendra de trouver un équilibre entre la toiture terrasse végétalisée et la toiture traditionnelle à 2 pans qui correspond davantage aux expressions architecturales traditionnelles.

* Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

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

<u>Toitures - couvertures</u> :

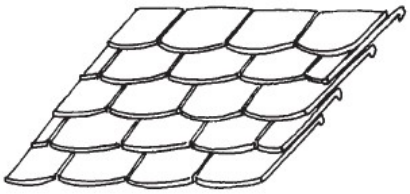
La toiture peut être à deux pans ou avec croupes (trois ou quatre versants). En ordre continu, les toitures sont à deux pans.

Les pans de toiture doivent avoir une pente moyenne supérieure à 60% au-dessus de l'horizontale.

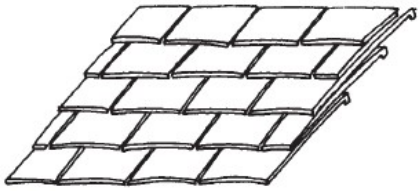
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'annexe, les vérandas ainsi que les bâtiments agricoles autorisés.

La couverture peut être réalisée en petites tuiles écaille (65-75 au m2), en tuile plate du Pays (60-65 au m2) ou tuiles mécaniques à emboitement « petit moule » (20 au m2) aussi plates que possible (ne présentant aucun relief visible), de teinte marron nuancé.
Les modèles vieillis trop sombres et le rouge vif sont proscrits.

Dessins extraits des fiches-Conseils pour le Bugey
CAUE 01, 2000



Tuiles écailles

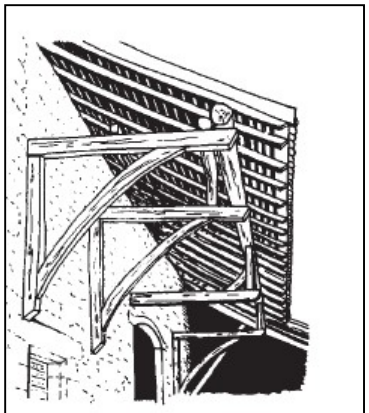


Tuiles plates

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.
Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter la pente énoncée ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison entre deux bâtiments et pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.



Débord à consoles

Débord à poutres à bascule

Les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.

Les éléments rapportés comme les fenêtres de toits en pentes, etc … sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. De ce fait, les chiens assis ou jacobines sont interdits.

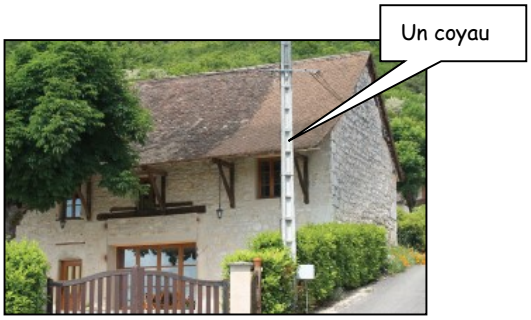
Hors des secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture.
Dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Les dispositifs d'énergie solaire pourront être envisagés au sol pour atténuer l'impact visuel.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

S'il en existe, les toitures munies d'un «coyau» (rupture de pente en bas de toiture) doivent être préservées.

Extrait de la Charte de Paysage et d'Architecture SCOT BUCOPA



<u>Façades</u> :

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

* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

* Les teintes vives, trop claires, trop sombres, et gris ciment sont interdites.

Les tons beige, ocre, pierre locale doivent être privilégiés.

<u>Clôtures et portails</u> :

Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.

Lorsque clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit.
Les clôtures à édifier à l'alignement doivent s'inspirer directement des modèles traditionnels.
Les modèles simples sont à privilégier (barreaudages simples …).

Dans le cadre de la protection de la faune, la partie basse des clôtures devra avoir, sauf impossibilité topographique, au niveau du terrain fini, une ou des ouvertures de dimensions minimales de 0,10 m x 0,15 m à raison d'une ouverture par 10 m de longueur, pour laisser le passage à la petite faune (hérisson …).
Cette disposition ne s'applique pas aux murs anciens de caractère et aux pierres levées.

Sont interdits :

- Les panneaux pleins surmontant un sous-bassement en pierre
- Des teintes trop vives ou trop claires.

La conservation et la restauration à l'identique des murs de clôtures anciens est imposée s'ils présentent un intérêt esthétique ou s'ils participent au caractère du quartier. Il en est de même des alignements de pierres plantes.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Dans le cas d'une pente, la hauteur maximum de la clôture est calculée à partir du niveau du sol le plus bas.

La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées 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 d'insertion dans le site.

2 – Spécificités pour les îlots et éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Prescriptions spécifiques à respecter en plus des règles communes énumérées ci-dessus :

- **Généralités :**

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits …

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

- **Toitures - couvertures :**

La pente des toitures doit être comprise entre 70% et 100%.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'annexe, les vérandas ainsi que les bâtiments agricoles autorisés.

Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter une pente de 70 % à 100 %.

La restauration d'une toiture, notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (pente de couverture, dimension des forgets, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées).

La couverture doit être réalisée en petites tuiles écaille de teinte marron nuancé, au moins pour les façades visibles depuis les espaces publics, pour conserver l'homogénéité de l'ensemble bâti des immeubles anciens.

Il peut être également utilisé la tuile plate du Pays (60-65 au m2) ou tuiles mécaniques à emboitement « petit moule » (20 au m2) aussi plates que possible (ne présentant aucun relief visible), de teinte marron nuancé.
Les modèles vieillis trop sombres et le rouge vif sont proscrits.

Pour l'implantation de dispositifs d'énergie solaire, il conviendra de privilégier la façade non visible depuis l'espace public.

- **<u>Façades</u> :**

Les maçonneries de façades des maisons « urbaines » ou « villageoises », étaient protégées par des enduits dès l'origine. De ce fait, elles sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière. Par conséquent, seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent rester visibles.

Pour conserver les caractéristiques des murs construits en pierre calcaire issus de carrières locales et scellés au mortier de chaux, la réfection des enduits doit s'effectuer en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable jaune, avec une finition talochée ou grattée uniformément sans dessin sur la façade.

L'enduit doit venir affleurer en douceur la tête des pierres laissées apparentes et les encadrements de fenêtres ou les chaines d'angle (enduit à « pierre-vue »).

On peut utiliser une peinture ou un enduit lisse. Les teintes vives, trop claires, trop sombres, et gris ciment sont interdites. Les tons beige, ocre, pierre locale doivent être privilégiés.

Pour conserver les caractéristiques des pierres d'encadrement des fenêtres en pierres de taille, les fenêtres d'étage donnant sur les espaces publics pourront être encadrées d'un bandeau continu peint en blanc cassé de 15 à 20 centimètres de largeur.

Si elles existent, les pierres d'encadrement des portes et fenêtres, ainsi que les chaînages d'angle en pierres de taille seront préservés.

Les bandeaux, corniches et moulurations éventuellement existants doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.

Les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics.

- **<u>Percements</u> :**

Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.
Globalement, la proportion des ouvertures doit être plus haute que large s'inspirant de la dimension des ouvertures existantes pour ne pas dénaturer la façade (fenêtre la plus répandue : trois carreaux par vantail).

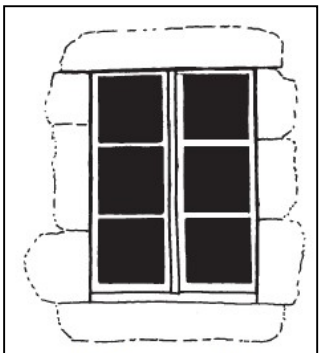
Les ouvertures ou fenêtres allongées horizontales sont interdites. Si nécessaire, il convient de doubler une fenêtre existante en la reproduisant à l'identique.

Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey CAUE 01, 2000

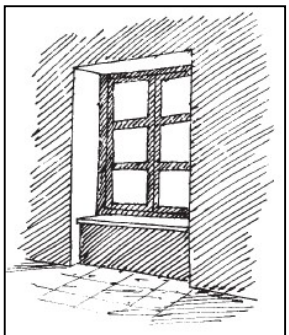
Doublement d'une fenêtre existante par une deuxième de mêmes dimensions, séparée de la première par un montant d'au moins 20 cm de large : solution pour augmenter l'apport de lumière dans une pièce.

Solution à préférer à un élargissement de la baie existante qui en modifie les proportions.

Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée à environ 17 cm en retrait du nu de la façade.



Fenêtre courante



Perception depuis l'intérieur

- **<u>Menuiseries extérieures</u> :**

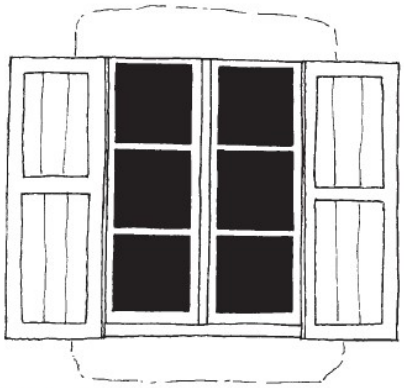
<u>Fenêtres</u> :

Pour les fenêtres, les menuiseries à petits bois sont souhaitables pour une façade ancienne.

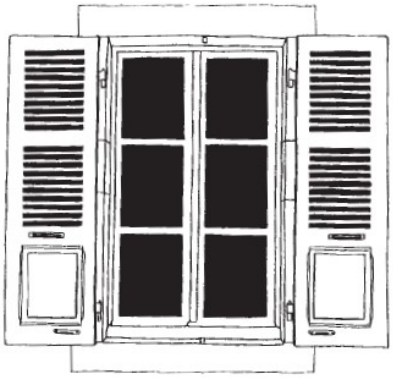
Pour les menuiseries, il convient de privilégier les menuiseries bois ou aluminium. En PVC, seront préférées les menuiseries à faibles sections.

<u>Volets</u> :

Les volets seront de modèle à lamelles ou pleins en s'inspirant des modèles traditionnels.
Les volets roulants sont interdits.



Volets à panneaux



Volets persiennés

Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey CAUE 01, 2000

<u>Portes d'entrée, portes charretières</u> :

Les portes anciennes et portes charretières seront préservées dans l'esprit initial sans modifier leur proportion. Elles pourront être adaptées aux usages actuels sans les dénaturer.

Extrait de la Charte de Paysage et d'Architecture SCOT BUCOPA

<u>Teintes des menuiseries extérieures</u> :

La meilleure mise en valeur possible pour les façades est obtenue par la peinture des fenêtres et des volets.
Les couleurs trop vives sont interdites.
Le faux « bois naturel » (chêne clair jaune, noyer rouge, etc …) est à exclure.

- **<u>Devantures de magasins</u> :**

Les devantures de magasins et tous accessoires techniques devront être conçus en harmonie avec les caractères architecturaux de l'immeuble (rythme, matériaux, points porteurs) et du contexte environnant, dans un style contemporain sobre, en évitant tout pastiche d'architecture ancienne : les éléments néo-gothiques ou pseudo-rustiques en particuliers sont interdits.

Aucun dispositif de superstructure ou de placage ne devra masquer ou défigurer d'éventuels éléments architecturaux de valeur existants en façade du rez-de-chaussée ou des étages (balcons, corniches, anciennes baies, etc …).

Les couleurs criardes ou fluorescentes, les dispositifs d'éclairage intermittent, les bandeaux disproportionnés sont à proscrire.

- **<u>Antennes paraboliques</u> :**

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades et toitures.

3 – Espaces libres communs :

Afin de permettre le jeu, la rencontre et la convivialité entre les habitants, les opérations d'au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitation) doivent disposer d'espaces libres communs, en 2 parties maximum, non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les bas-côtés (le long des cheminements, stationnement...) d'une opération ne peuvent pas constituer ces espaces libres communs.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables (article R111-23 du code de l'urbanisme) :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils *(ou pare-soleil : élément d'architecture extérieur servant à diminuer l'inconfort lié au rayonnement direct du soleil*).

♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables peut être réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

♣ Si un éclairage des espaces communs (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

UA.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à conserver la trame verte à valeur écologique équivalente.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Les espaces libres doivent être végétalisés et les aires de stationnement d'au moins 4 places doivent être plantées d'arbres à haute tige pour créer des zones d'ombrage.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales.

♣ Il devra être apporté un soin particulier au traitement des espaces situés entre les bâtiments et la rue pour conserver la qualité repérée au bord des rues.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement par la plantation d'une haie par exemple peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

UA.II.4 - Stationnement

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

Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées par de nouvelles constructions.

Pour les logements :

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement sur le domaine privé excepté :

- pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État pour lesquels il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement

- pour les logements dont la surface de plancher n'excède pas 60 m2 pour lesquels il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Les extensions de bâtiments doivent maintenir les possibilités de stationnement sur la parcelle.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera admis :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.
- La justification de l'obtention d'une convention avec la collectivité dans un parc public de stationnement pour les places de stationnement non réalisées.

Pour les autres destinations (commerces, équipements publics, hébergements, etc ...) :
Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, les usagers, etc …).

Pour les modes doux :

- Des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus pour tout projet à proximité des équipements publics.

- Dans les nouvelles opérations, les stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus dans le respect des normes en vigueur.

UA. III - Equipement et réseaux

UA.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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.

- 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.

- 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.

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération et aux divers modes de circulation.

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

- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux, de l'impact architectural négatif le cas échéant, et selon les risques encourus par les usagers des voies ou par les habitants concernés, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

UA.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

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 les seuls usages agricoles, artisanaux, et industriels à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur.

♦ 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 et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole, artisanale, et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, conformément à la réglementation 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 zonage d'assainissement, est obligatoire.

<u>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</u> :

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

✸ Toutefois, 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 la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

✸ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

✸ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

✸ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

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

<u>Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés</u> :

Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la qualité architecturale des quartiers circonscrits en zone UA.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

<u>Défense extérieure contre l'incendie</u> :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 2 : zone UB

Article R 151-18 du code de l'urbanisme
Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UB recouvre les quartiers édifiés en périphérie des quartiers anciens zonés en UA.
Les constructions sont souvent édifiées en retrait par rapport aux espaces publics et en ordre discontinu.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

La zone UB comprend des graphismes particuliers correspondant :
- aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- aux secteurs concernés par des risques (trame « risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme).

UB.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UB.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone UB est multifonctionnelle. Elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc ...

Sont autorisées les destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme dans les limites explicitées ci-dessous.

UB.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

UB.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont soumis à conditions particulières :

♣ Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'équipements tels que définis par l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite, ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles puissent produire, elles 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 aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ La zone est concernée par des risques naturels identifiés et la délivrance des autorisations d'urbanisme donne potentiellement lieu à application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

UB.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Les programmes de logements neufs ou par réhabilitations doivent prévoir au moins 25 % de logements locatifs sociaux ou en accession sociale, par tranche indivisible de 4 logements, en habitat collectif, individuel ou habitat individuel groupé (maisons jumelées) : le 4e logement doit être un logement locatif social ou en accession sociale.

Précision sur la notion de tranche indivisible de 4 logements :

- 1 logement pour une opération de 4 logements
- 2 logements pour une opération de 5 à 8 logements
- etc ...

UB.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UB.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

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

♦Les ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général bâti du village de manière à conserver une unité globale du village.
Chaque projet devra veiller au respect des vues sur et depuis les constructions voisines.

♦Pour les constructions comprenant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit (gouttière, chéneau) (R+1).

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

♦En limite de zones N et A, une attention particulière devra être portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

♦La vigilance sera également de rigueur en cas d'implantation d'une construction en pente pour une bonne intégration.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées à un retrait de 3 mètres minimum.

Toutefois, 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
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriété voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- 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 les installations et bâtiments liés aux services publics (voir paragraphe 6 du Préambule)
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m2 et dont la hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Toutefois, peuvent être admises en limite séparative :

- les constructions et installations édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- les constructions qui s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
- les constructions de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- les installations et bâtiments liés aux services publics (voir paragraphe 6 du Préambule)
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m2 et dont la hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

UB.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

Généralités :

∗ Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

∗ Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Implantation et volume :

∗ L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

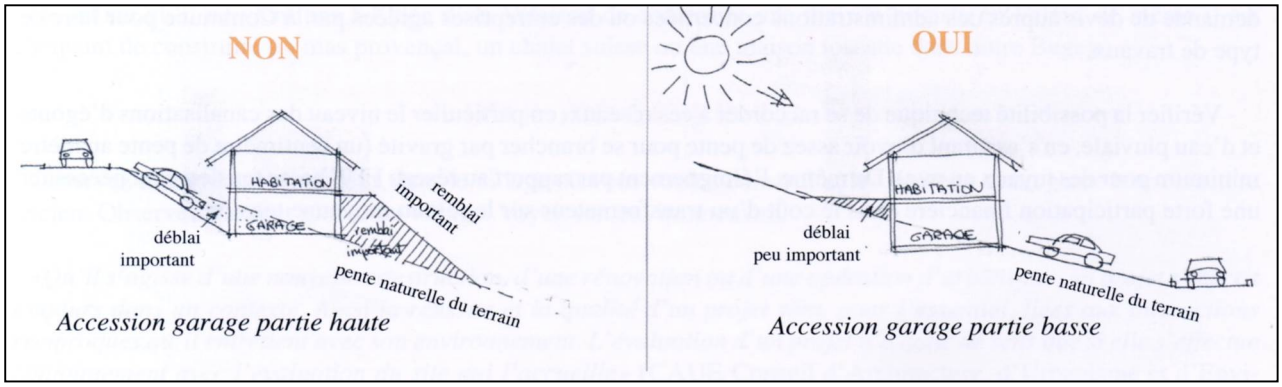
∗ Pour une construction en pente :

- La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.

- La construction devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents.

- L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.

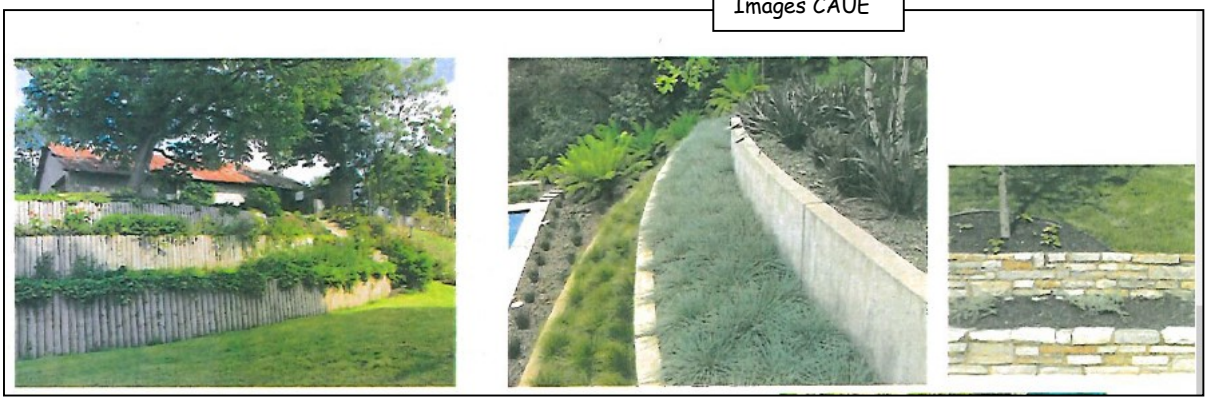
- De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie.



- Les remblais et déblais, les talus de plus de 1m de hauteur, et les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.
Les murs pourront être pierres locales, moellons ou béton enduit, ou en gabions (avec pierres locales) de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels. L'utilisation de blocs trop volumineux est interdite.

Images CAUE



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

* Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

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

<u>Toitures - couvertures</u> :

Les pans de toitures doivent respecter une simplicité et une harmonie en s'intégrant le mieux possible dans le site.

Les pans de toiture doivent avoir une pente moyenne supérieure à 60% au-dessus de l'horizontale.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'annexe, et les vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.
Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter la pente énoncée ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.

Les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.

Les éléments rapportés comme les fenêtres de toits en pentes, etc … sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. De ce fait, les chiens assis ou jacobines sont interdits.

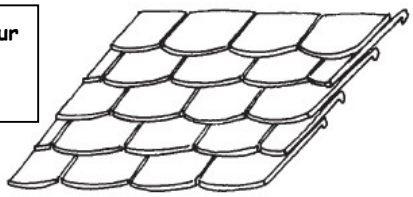
Hors des secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture.
Dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

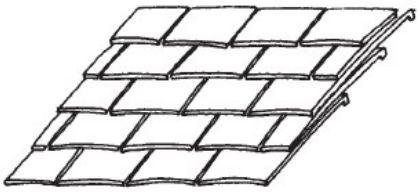
La couverture peut être réalisée en petites tuiles écaille (65-75 au m2), en tuiles plates du Pays (60-65 au m2) ou tuiles mécaniques à emboitement « petit moule » (20 au m2) aussi plates que possible (ne présentant aucun relief visible), de teinte marron nuancé.
Les modèles vieillis trop sombres et le rouge vif sont proscrits.

Extrait de la Charte de Paysage et d'Architecture SCOT BUCOPA

Dessins extraits des fiches-Conseils pour le Bugey
CAUE 01, 2000



Tuiles écailles



Tuiles plates

<u>Façades</u> :

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

* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

* Les teintes vives, trop claires, trop sombres, et gris ciment sont interdites.

Les tons beige, ocre, pierre locale doivent être privilégiés.

<u>Clôtures et portails</u> :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit.
Les modèles simples sont à privilégier (barreaudages simples …).

Sont interdits :

- Les panneaux pleins surmontant un sous-bassement en pierre
- Des teintes trop vives ou trop claires.

Dans le cadre de la protection de la faune, la partie basse des clôtures devra avoir, sauf impossibilité topographique, au niveau du terrain fini, une ou des ouvertures de dimensions minimales de 0,10 m x 0,15 m à raison d'une ouverture par 10 m de longueur, pour laisser le passage à la petite faune (hérisson …).
Cette disposition ne s'applique pas aux murs anciens de caractère et aux pierres levées.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées 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 d'insertion dans le site.

La conservation et la restauration à l'identique des murs de clôtures anciens est imposée s'ils présentent un intérêt esthétique ou s'ils participent au caractère du quartier. Il en est de même des alignements de pierres plantes.

Espaces libres communs :

Afin de permettre le jeu, la rencontre et la convivialité entre les habitants, les opérations d'au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitation) doivent disposer d'espaces libres communs, en 2 parties maximum, non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les bas-côtés (le long des cheminements, stationnement...) d'une opération ne peuvent pas constituer ces espaces libres communs.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables (article R111-23 du code de l'urbanisme) :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils *(ou pare-soleil : élément d'architecture extérieur servant à diminuer l'inconfort lié au rayonnement direct du soleil*).

♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables peut être réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

♣ Si un éclairage des espaces communs (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

UB.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à conserver la trame verte à valeur écologique équivalente.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Les espaces libres doivent être végétalisés et les aires de stationnement d'au moins 4 places doivent être plantés d'arbres à haute tige pour créer des zones d'ombrage.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement par la plantation d'une haie par exemple peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

UB.II.4 - Stationnement

Principes généraux :

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

Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées par de nouvelles constructions.

Pour les logements :

Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement sur le domaine privé, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État pour lesquels il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Les extensions de bâtiments doivent maintenir les possibilités de stationnement sur la parcelle.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera admis :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- La justification de l'obtention d'une convention avec la collectivité dans un parc public de stationnement pour les places de stationnement non réalisées.

Pour les autres destinations (commerces, équipements publics, hébergements, etc …) :

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, les usagers, etc …).

Pour les modes doux :

- Des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus pour tout projet à proximité des équipements publics.

- Dans les nouvelles opérations, les stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus dans le respect des normes en vigueur.

UB. III - Equipement et réseaux

UB.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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.

- 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.

- 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.

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération et aux divers modes de circulation.

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

- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux, de l'impact architectural négatif le cas échéant, et selon les risques encourus par les usagers des voies ou par les habitants concernés, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

UB.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

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 les seuls usages artisanaux et industriels à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur

♦ 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 et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

✸ Toutefois, 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 la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

✸ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

✸ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

✸ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

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

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la proximité avec la zone UA et donc de la qualité des quartiers.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 3 : zone UE

Article R 151-18 du code de l'urbanisme
Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UE circonscrit les équipements (publics et privés : scolaire, culturel, administration, sport et loisirs, cimetière, médico-social, etc …)

Cette zone est équipée des réseaux publics.

La zone UE comprend un graphisme particulier correspondant aux secteurs concernés par des risques (trame « risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme).

UE.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UE.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone UE est une zone urbaine spécifique qui a vocation à comprendre des équipements publics et privés.

Sont autorisés :

- ✓ Les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : les constructions destinées à assurer une mission de service public
- ✓ les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle (constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions concourant à la production d'énergie …)
- ✓ les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement, les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires
- ✓ les salles d'art et de spectacles : les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif
- ✓ les équipements sportifs : les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive (stades et vestiaires, gymnases, piscines ouvertes au public)
- ✓ les autres équipements recevant du public comme les salles polyvalentes
- ✓ les cimetières
- ✓ les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- ✓ les aménagements et installations pour manifestations publiques
- ✓ les espaces de stationnement
- ✓ les logements dans les bâtiments existants
- ✓ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics.

UE.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les constructions et installations non mentionnées aux paragraphes UE.I.1 et UE.I.3
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

UE.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont soumis à conditions particulières :

♣ 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.

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

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ La zone est concernée par des risques naturels identifiés et la délivrance des autorisations d'urbanisme donne potentiellement lieu à application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

UE.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UE.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

<u>Hauteur maximale des constructions</u> :

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Mais la hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général bâti du village ou du secteur concerné de manière à conserver une unité globale du bâti.

Chaque projet devra veiller au respect des vues sur et depuis les constructions voisines.

♦En limite de zones N et A, une attention particulière devra être portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions doivent être implantées à un retrait de 3 mètres minimum.

Toutefois, 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
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriété voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Pour les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m2 et dont la hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

Toutefois, peuvent être admises en limite séparative :

- les constructions et installations édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 15 m2 et dont la hauteur n'excède pas 3,50 m sur la limite.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

UE.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

Généralités :

∗ Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

∗ Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Implantation et volume :

∗ L'aspect d'ensemble des constructions doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

∗ Les nouvelles constructions doivent s'adapter au contexte topographique existant.

∗ Les remblais et déblais, les talus de plus de 1m de hauteur, et les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.
Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.

∗ Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

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

Toitures - couvertures :

Les pans de toiture doivent avoir une pente moyenne supérieure à 60% au-dessus de l'horizontale.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques.

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.
Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter la pente énoncée ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.
Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.

Les éléments rapportés comme les fenêtres de toits en pentes, etc … sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. De ce fait, les chiens assis ou jacobines sont interdits.

Hors des secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture.
Dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

La couverture peut être réalisée en petites tuiles écaille (65-75 au m2), en tuiles plates du Pays (60-65 au m2) ou tuiles mécaniques à emboitement « petit moule » (20 au m2) aussi plates que possible (ne présentant aucun relief visible), de teinte marron nuancé.
Les modèles vieillis trop sombres et le rouge vif sont proscrits.

Façades :

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

* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

* Les teintes vives, trop claires, trop sombres, et gris ciment sont interdites.

Les tons beige, ocre, pierre locale doivent être privilégiés.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées 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 d'insertion dans le site.

La conservation et la restauration à l'identique des murs de clôtures anciens est imposée s'ils présentent un intérêt esthétique ou s'ils participent au caractère du quartier. Il en est de même des alignements de pierres plantes.

Dans le cadre de la protection de la faune, la partie basse des clôtures devra avoir, sauf impossibilité topographique, au niveau du terrain fini, une ou des ouvertures de dimensions minimales de 0,10 m x 0,15 m à raison d'une ouverture par 10 m de longueur, pour laisser le passage à la petite faune (hérisson …).
Cette disposition ne s'applique pas aux murs anciens de caractère et aux pierres levées.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables (article R111-23 du code de l'urbanisme) :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur

5° Les brise-soleils *(ou pare-soleil : élément d'architecture extérieur servant à diminuer l'inconfort lié au rayonnement direct du soleil*).

♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables peut être réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

♣ Si un éclairage des espaces communs (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

UE.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Les espaces libres doivent être végétalisés et les aires de stationnement d'au moins 4 places doivent être plantés d'arbres à haute tige pour créer des zones d'ombrage.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement par la plantation d'une haie par exemple peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

UE.II.4 - 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.

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, les usagers, etc …).

Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées par de nouvelles constructions.

Les stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus pour tout projet dans le respect des normes en vigueur.

UE. III - Equipement et réseaux

UE.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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.

- 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.

- 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.

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération et aux divers modes de circulation.

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

- Selon les risques encourus par les usagers, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

UE.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur
♦ 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 et au Zonage d'Assainissement.

♦ L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

✸ Toutefois, 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 la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

✸ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

✸ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

✸ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

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

<u>Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés</u> :

Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la proximité avec la zone UA et donc de la qualité des quartiers.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

<u>Défense extérieure contre l'incendie</u> :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 4 : zone UX

Article R 151-18 du code de l'urbanisme
Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

La zone UX recouvre les parcelles destinées à l'activité économique aux Certelles.
Elle comprend un secteur UXe (entreprise existante) situé à Rix, au bord de la RD 19.

Cette zone est équipée des réseaux publics aux Certelles mais d'un assainissement non collectif à Rix.

UX.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

UX.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone UX est destinée principalement à des activités :

* artisanales et commerciales qui s'y rattachent
* industrielles
* de services.

Sont autorisées les destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme dans les limites explicitées ci-dessous.

Dans le secteur UXe, sont autorisées des activités économiques dans les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, et selon les possibilités d'extension des bâtiments prévues ci-dessous.

UX.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les constructions et installations non liées aux activités économiques citées au paragraphe UX.I.1 et les occupations et utilisations autres que celles mentionnées ci-dessous au paragraphe UX.1.3
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules non liés aux activités autorisées
- Les dépôts de matériaux inertes
- Les dépôts et stockages non liés aux activités de la zone
- Les logements non liés au fonctionnement de la zone et qui ne remplissent pas les conditions fixées ci-dessous.

UX.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont soumis à conditions particulières :

♣ Les constructions à usage d'activités (services, industrie, 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, ainsi que par les bruits et odeurs générés, 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 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.

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

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.

♣ Les logements ne sont admis qu'à condition qu'ils soient :

- directement liés au gardiennage et au fonctionnement des activités autorisées
- physiquement intégrés au bâtiment d'activité
- limités à une surface totale de plancher de 50 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.

♣ 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.

♣ Sont admises les constructions et installations nécessaires à des services publics.

UX.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

UX.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

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

♦Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.

♦Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone, et en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc ...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

♣ Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de :
- 20 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer le long de la RD 19
- 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer le long des autres routes départementales
- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer le long des autres voies.

♣ Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des bâtiments existants ne respectant pas cette distance
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie
- En cas de reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Pour les installations et bâtiments liés aux services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- 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 5 mètres.

- Dans la bande de 0 à 5 mètres, sont toutefois admis :
  - ✓ Les installations et bâtiments liés aux services publics
  - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

UX.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

∗ Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

∗ Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Implantation et volume :

∗ L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

∗ Pour une construction en pente :

- La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.

- La construction devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents.

- Les remblais et déblais, les talus de plus de 1m de hauteur, et les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.

Murs ou parois pleins en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

∗ Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

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

Toitures - couvertures :

Les pans de toitures doivent respecter une simplicité et une harmonie en s'intégrant le mieux possible dans le site.

Les bâtiments seront couverts de toitures de pentes homogènes comprises entre 18 et 30%.

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.
Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter la pente énoncée ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture d'au moins 0,30 mètre est obligatoire.

Les acrotères ou prolongements de mur destinés à masquer les couvertures sont interdits.

Les éléments rapportés comme les fenêtres de toits en pentes, etc … sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.
Les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

Les couvertures et leurs accessoires doivent être de teinte neutre, en harmonie avec le paysage naturel : marron terre, lauze, gris foncé.

Façades :

* Les enduits, les couleurs de façades, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

Les murs doivent être en matériaux de teinte neutre assortie à celle des couvertures (teinte beige foncé, « pisé », « kraft »). Toutes teintes vives ou trop claires sont exclues.

* 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.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit.

Les clôtures devront être composées de simples grillages, sans soubassement apparent, doublée d'une haie vive d'essence régionale.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées 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 d'insertion dans le site.

Dans le cadre de la protection de la faune, la partie basse des clôtures devra avoir, sauf impossibilité topographique, au niveau du terrain fini, une ou des ouvertures de dimensions minimales de 0,10 m x 0,15 m à raison d'une ouverture par 10 m de longueur, pour laisser le passage à la petite faune (hérisson …).
Cette disposition ne s'applique pas aux murs anciens de caractère et aux pierres levées.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables (article R111-23 du code de l'urbanisme) :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils *(ou pare-soleil : élément d'architecture extérieur servant à diminuer l'inconfort lié au rayonnement direct du soleil*).

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

UX.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (arbres isolés ou espaces) :
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :
Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant

perdre l'intérêt à cet élément boisé, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Les espaces libres doivent être végétalisés et les aires de stationnement d'au moins 4 places doivent être plantés d'arbres à haute tige pour créer des zones d'ombrage.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
♣ Il ne sera autorisé que des essences locales.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement par la plantation d'une haie par exemple peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

UX.II.4 - Stationnement

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

✓ Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.

✓ Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité.
Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (gardien, personnel, clientèle, fournisseurs, livraisons, usagers, stationnements pour les vélos et deux roues moteurs dans le respect des normes en vigueur, etc …).

UX.III - Equipement et réseaux

UX.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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.

- 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.

- 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.

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération et aux divers modes de circulation.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les tous les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Selon les risques encourus par les usagers, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

UX.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur

♦ 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 et au Zonage d'Assainissement.

♦ L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

✸ Toutefois, 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 la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

✸ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

✸ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

✸ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

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

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la proximité avec la zone UA et donc de la qualité des quartiers.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 5 : zone 1AU

Au vu de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme,
La zone à urbaniser 1 AU correspond à un secteur bénéficiant, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
En outre, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies parallèlement.

La zone 1AU recouvre des quartiers à aménager en périphérie des quartiers zonés en UA et UB.
Cette zone est équipée des réseaux publics.

La zone 1AU présente un phasage de manière à ce que l'urbanisation des quartiers concernés soit progressive dans le temps (objectifs : lisser le développement urbain et gérer les apports d'eaux claires parasites à la STEP Chef-lieu).
Dans cette optique, les zones 1AU se présentent en trois catégories :

- Les zones 1AU1
- Les zones 1AU2
- Les zones 1AU3.

La zone 1AU comprend des graphismes particuliers correspondant :

- aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme
- aux secteurs concernés par des risques (trame « risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme).

1AU.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone 1AU est multifonctionnelle. Elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics, des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, etc ...

Sont autorisées les destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme dans les limites explicitées ci-dessous.

1AU.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les garages collectifs de caravanes
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

1AU.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.

- Pour éviter une urbanisation simultanée des diverses zones 1AU et pour garantir un échelonnement du potentiel constructible dans ces zones 1AU, l'ouverture à l'urbanisation de chacune de ces zones est prévue de la manière suivante :

  ♣ Les zones 1AU1 seront ouvertes en premier lieu.
  ♣ La zone 1AU2 ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées sur plus de la moitié de la superficie de chacune des zones 1 AU1.
  ♣ La zone 1AU3 ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées dans les autres zones 1AU1 et 1 AU2.

Toutefois, si une opération de constructions est prête (plan d'aménagement établi en compatibilité avec les OAP et achat des parcelles le cas échéant par l'aménageur) en zone 1AU2 avant l'aménagement des zones 1AU1, elle deviendra prioritaire, et l'ordre chronologique sera alors revu : elle prendra la place d'une zone 1AU1 qui ne sera ouverte à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées sur plus de la moitié de la superficie de l'autre zone 1 AU1 restante et de la zone 1AU2.

- Dans chacune des zones 1AU, l'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations, menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à l'aménagement d'ensemble prévu dans l'OAP et permettant de garantir que les équipements internes à la zone prévus par l'OAP sont réalisés.

Si l'urbanisation est envisagée en plusieurs opérations successives, l'opération initiale devra impérativement porter sur plus de la moitié de la superficie de la zone 1AU concernée.

- Pour que les opérations d'ensemble soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :
  ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
  ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

2 – Conditions particulières :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, d'équipements tels que définis par l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur nature, leur étendue ou leur fréquentation induite, ainsi que par les bruits, odeurs, nuisances de toute nature qu'elles puissent produire, elles 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 aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♦ La zone est concernée par des risques naturels identifiés et la délivrance des autorisations d'urbanisme donne potentiellement lieu à application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

1AU.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Les programmes de logements doivent prévoir des logements locatifs sociaux ou en accession sociale dans les proportions suivantes :

- 1AU1 Les Crêtes : 4 logements sociaux (au moins 37% des logements créés)
- 1AU1 Le Clos des Certelles 1 : 4 logements sociaux (au moins 50% des logements créés)
- 1AU2 La Serve : 1 logement social (au moins 20% des logements créés)
- 1AU3 Le Clos des Certelles 2 : 3 logements sociaux (100% des logements créés)

1AU.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Lire en parallèle les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1AU.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

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

♦Les ouvrages techniques, cheminées ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général bâti des secteurs bâtis environnants de manière à conserver une unité globale.
Chaque projet devra veiller au respect des vues sur et depuis les constructions voisines.

♦Pour les constructions comprenant une toiture-terrasse, la hauteur maximale est fixée à 6 mètres à l'égout du toit (gouttière, chéneau) (R+1).

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

♦En limite de zones N et A, une attention particulière devra être portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.

♦La vigilance sera également de rigueur en cas d'implantation d'une construction en pente pour une bonne intégration.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines et du quartier nouveau.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

♦ Dans la bande de 0 à 3 mètres, sont toutefois autorisées les constructions à usage d'annexes d'une emprise au sol inférieure à 10 m2 (cette surface ne concerne pas les piscines) et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

1AU.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

Généralités :

∗ Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

∗ Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Implantation et volume :

∗ L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte bâti environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

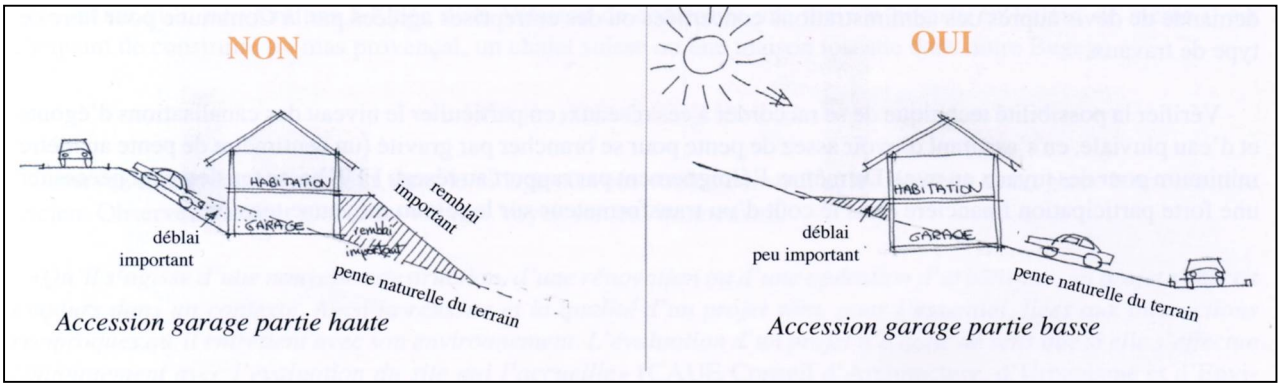
∗ Pour une construction en pente :

- La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.

- La construction devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents.

- L'accès véhicule et l'entrée de la maison doivent être bien réfléchis selon la desserte du terrain et la pente. Pour un accès au terrain aisé, en toute saison, il sera privilégié un accès direct depuis la voirie.

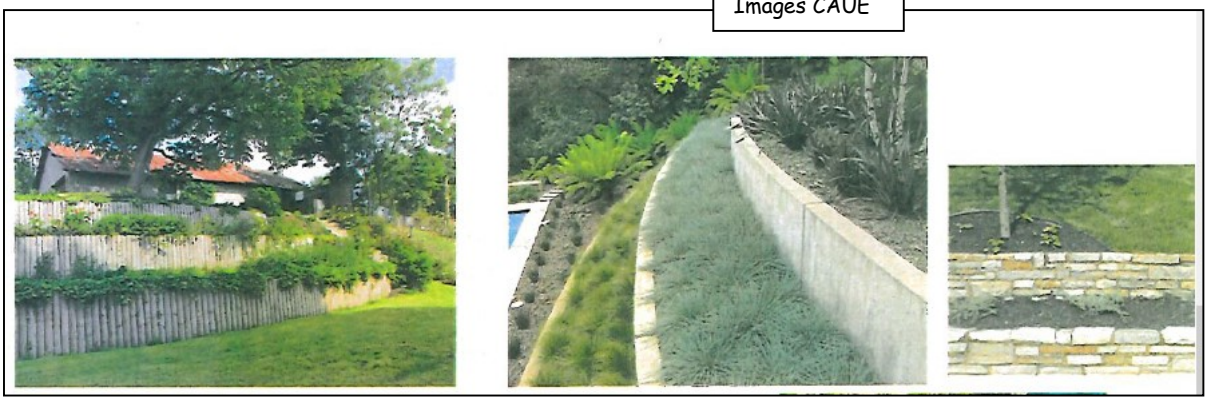
- De même, la position du garage est un point déterminant car elle peut induire des remblais ou déblais conséquents, et définir par défaut les niveaux des pièces de vie.



- Les remblais et déblais, les talus de plus de 1m de hauteur, et les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.
Les murs pourront être pierres locales, moellons ou béton enduit, ou en gabions (avec pierres locales) de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels. L'utilisation de blocs trop volumineux est interdite.

Images CAUE



Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

* Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

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

<u>Toitures - couvertures</u> :

Les pans de toitures doivent respecter une simplicité et une harmonie en s'intégrant le mieux possible dans le site.

Les pans de toiture doivent avoir une pente moyenne supérieure à 60% au-dessus de l'horizontale.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'annexe, et les vérandas.
Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.
Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter la pente énoncée ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.

Les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.

Les éléments rapportés comme les fenêtres de toits en pentes, etc … sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. De ce fait, les chiens assis ou jacobines sont interdits.

Hors des secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture.
Dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

La couverture peut être réalisée en petites tuiles écaille (65-75 au m2), en tuiles plates du Pays (60-65 au m2) ou tuiles mécaniques à emboitement « petit moule » (20 au m2) aussi plates que possible (ne présentant aucun relief visible), de teinte marron nuancé.
Les modèles vieillis trop sombres et le rouge vif sont proscrits.

<u>Façades</u> :

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

* L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

* Les teintes vives, trop claires, trop sombres, et gris ciment sont interdites.

Les tons beige, ocre, pierre locale doivent être privilégiés.

<u>Clôtures et portails</u> :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit.
Les modèles simples sont à privilégier (barreaudages simples …).

Sont interdits :
- Les panneaux pleins surmontant un sous-bassement en pierre

- Des teintes trop vives ou trop claires.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées 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 d'insertion dans le site.

Dans le cadre de la protection de la faune, la partie basse des clôtures devra avoir, sauf impossibilité topographique, au niveau du terrain fini, une ou des ouvertures de dimensions minimales de 0,10 m x 0,15 m à raison d'une ouverture par 10 m de longueur, pour laisser le passage à la petite faune (hérisson …).
Cette disposition ne s'applique pas aux murs anciens de caractère et aux pierres levées.

Espaces libres communs :

Afin de permettre le jeu, la rencontre et la convivialité entre les habitants, les opérations d'au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitation) doivent disposer d'espaces libres communs, en 2 parties maximum, non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Les bas-côtés (le long des cheminements, stationnement...) d'une opération ne peuvent pas constituer ces espaces libres communs.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables (article R111-23 du code de l'urbanisme) :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils *(ou pare-soleil : élément d'architecture extérieur servant à diminuer l'inconfort lié au rayonnement direct du soleil*).

♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables peut être réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

♣ Si un éclairage des espaces communs (voirie, espace vert…) est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront

intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

1AU.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à conserver la trame verte à valeur écologique équivalente.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Les espaces libres doivent être végétalisés et les aires de stationnement d'au moins 4 places doivent être plantés d'arbres à haute tige pour créer des zones d'ombrage.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement par la plantation d'une haie par exemple peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

1AU.II.4 - Stationnement

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

Les places de stationnement existantes à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées par de nouvelles constructions.

Pour les logements :
Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement sur le domaine privé, excepté pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État pour lesquels il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Les extensions de bâtiments doivent maintenir les possibilités de stationnement sur la parcelle.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il sera admis :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

- La justification de l'obtention d'une convention avec la collectivité dans un parc public de stationnement pour les places de stationnement non réalisées.

Pour les autres destinations :
Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, les usagers, etc …).

Pour les modes doux :
Pour les opérations comprenant au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitation), des stationnements pour les vélos et deux roues moteurs doivent être prévus.

1AU. III - Equipement et réseaux

Lire en parallèle les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1AU.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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.

- 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.

- 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.

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération et aux divers modes de circulation.

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

- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux, de l'impact architectural négatif le cas échéant, et selon les risques encourus par les usagers des voies ou par les habitants concernés, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

1AU.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

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 les seuls usages artisanaux et industriels à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur

♦ 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 et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

✸ Toutefois, 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 la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

✸ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

✸ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

✸ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

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

✸ Chaque construction doit prévoir un dispositif de récupération des eaux pluviales (voir le point 5-10 du Schéma de gestion des eaux pluviales Document de synthèse annexé au PLU).

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

Les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la proximité avec la zone UA et donc de la qualité des quartiers.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 6 : zone 1AUx

Au vu de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme,
La zone à urbaniser 1 AU correspond à un secteur bénéficiant, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
En outre, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.
Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AUx recouvre les parcelles destinées à l'activité économique aux Certelles.

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Tout projet doit être compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie parallèlement (OAP5).

1AUx.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

1AUx.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone 1AUx est destinée principalement à des activités :

* artisanales et commerciales qui s'y rattachent
* industrielles
* de services.

Sont autorisées les destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme dans les limites explicitées ci-dessous.

1AUx.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits :

- Les constructions et installations non liées aux activités économiques citées au paragraphe 1AUx.I.1 et les occupations et utilisations autres que celles mentionnées ci-dessous au paragraphe 1AUx.1.3
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- Les dépôts de véhicules non liés aux activités autorisées
- Les dépôts de matériaux inertes
- Les dépôts et stockages non liés aux activités de la zone

- Les logements non liés au fonctionnement de la zone et qui ne remplissent pas les conditions fixées ci-dessous
- Les constructions destinées à des activités purement commerciales.

1AUx.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

♣ Tout projet doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie parallèlement.

♣ L'urbanisation sera opérée par la voie d'une opération unique.

♣ Échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser : la zone 1AUx est ouverte à l'urbanisation dès l'approbation de la procédure d'évolution du PLU.

2 - Sont soumis à conditions particulières :

♣ Les constructions à usage d'activités (services, industrie, 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, ainsi que par les bruits et odeurs générés, 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 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.

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

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.

♣ Les logements ne sont admis qu'à condition qu'ils soient :

- directement liés au gardiennage et au fonctionnement des activités autorisées
- physiquement intégrés au bâtiment d'activité
- limités à une surface totale de plancher de 50 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.

♣ 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.

♣ Sont admises les constructions et installations nécessaires à des services publics.

1AUx.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1AUx.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

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

♦Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres. Cette hauteur maximale devra prendre en compte la proximité des zones d'habitat limitrophes pour éviter l'impact visuel des nouvelles constructions et installations (différences de hauteurs selon les bâtiments, ligne bâtie entrecoupée …).

♦Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc ...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie interne ou selon un retrait minimum de 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.

- Dans le second cas, la bande de 0 à 3 mètres peut être utilisée pour :
  - ✓ Les installations et bâtiments liés aux services publics
  - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- 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 bande de 0 à 3 mètres, sont toutefois admis :
  - ✓ Les installations et bâtiments liés aux services publics
  - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

1AUx.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :

Généralités :

∗ Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

∗ Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Implantation et volume :

∗ L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

∗ Pour une construction en pente :

- La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.

- La construction devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents.

- Les remblais et déblais, les talus de plus de 1m de hauteur, et les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.

Murs ou parois pleins en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

∗ Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

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

Toitures - couvertures :

Les pans de toitures doivent respecter une simplicité et une harmonie en s'intégrant le mieux possible dans le site.

Les bâtiments seront couverts de toitures de pentes homogènes comprises entre 18 et 30%.

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.
Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter la pente énoncée ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture d'au moins 0,30 mètre est obligatoire.

Les acrotères ou prolongements de mur destinés à masquer les couvertures sont interdits.

Les éléments rapportés comme les fenêtres de toits en pentes, etc ... sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.
Les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

Les couvertures et leurs accessoires doivent être de teinte neutre, en harmonie avec le paysage naturel : marron terre, lauze, gris foncé.

Façades :

* Les enduits, les couleurs de façades, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

Les murs doivent être en matériaux de teinte neutre assortie à celle des couvertures (teinte beige foncé, « pisé », « kraft »). Toutes teintes vives ou trop claires sont exclues.

* 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.

Clôtures et portails :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit.

Les clôtures devront être composées de simples grillages, sans soubassement apparent, doublée d'une haie vive d'essence régionale.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2,00 mètres.

La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées 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 d'insertion dans le site.

Dans le cadre de la protection de la faune, la partie basse des clôtures devra avoir, sauf impossibilité topographique, au niveau du terrain fini, une ou des ouvertures de dimensions minimales de 0,10 m x 0,15 m à raison d'une ouverture par 10 m de longueur, pour laisser le passage à la petite faune (hérisson …).
Cette disposition ne s'applique pas aux murs anciens de caractère et aux pierres levées.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables (article R111-23 du code de l'urbanisme) :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils *(ou pare-soleil : élément d'architecture extérieur servant à diminuer l'inconfort lié au rayonnement direct du soleil*).

☸ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables est réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

☸ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

☸ Si un éclairage des espaces communs est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

1AUx.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Végétalisation des marges de reculement :
Les espaces non construits le long des voies et des limites séparatives seront plantés et participeront ainsi à la qualité paysagère de la zone d'activités (arbustes et arbres à haute tige).

♣ Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités ou certains bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif.

♣ Les aires de stationnement d'au moins 4 places doivent être plantés d'arbres à haute tige pour créer des zones d'ombrage.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des

plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.
En outre, cet aménagement par la plantation d'une haie par exemple peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

1AUx.II.4 - 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.

✓ Le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité.
Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (gardien, personnel, clientèle, fournisseurs, livraisons, usagers, stationnements pour les vélos et deux roues moteurs dans le respect des normes en vigueur, etc …).

1AUx.III - Equipement et réseaux

1AUx.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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.

- 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.

- 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.

- Une opération peut être interdite si ses accès provoquent une gêne ou des risques pour la sécurité publique.

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération et aux divers modes de circulation.

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

1AUx.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur

♦ 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 et au Zonage d'Assainissement.

♦ L'évacuation des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, conformément à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

✸ Toutefois, 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 la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

✸ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

✸ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

✸ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

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

<u>Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés</u> :

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

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

Les propriétaires particuliers doivent réaliser les aménagements nécessaires qui leur incombent en fonction de la réglementation en vigueur.

<u>Défense extérieure contre l'incendie</u> :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 7 : zone A

Article R151-22
Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, **à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles**.

La zone A circonscrit les terres agricoles dans le respect des enjeux environnementaux (voir la zone N). Aujourd'hui, elle comprend les exploitations agricoles existantes, quelques bâtiments diffus (d'habitation ou non), quelques « grangeons » (petits bâtiments anciens liés à la viticulture), et des équipements liés aux services publics.

La zone A comprend un secteur As (agricole strict) dans lequel les constructions ne sont autorisées que sous certaines conditions (périmètres AOC viticulture). Certains de ces espaces sont dans le site Natura 2000.

La zone A comprend des graphismes particuliers pour identifier :

- Les haies et espaces boisés protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

- La ressource naturelle à préserver (captages d'eau potable) au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

La zone A et le secteur As est en effet concernée par le périmètre de protection éloignée des captages d'eau potable suivants :

✓ Les puits du Vernay (déclaration d'utilité publique du 17/07/1991)
✓ La source de Pierre Luizet (déclaration d'utilité publique du 19/11/1997)
✓ La source Rozanne et ses périmètres de protection (déclaration d'utilité publique du 19/11/1997)
✓ Les sources d'Arandon et de Bittimont et leurs périmètres de protection (déclaration d'utilité publique du 20/01/1989).

Pour prendre en compte la préservation de la ressource naturelle, une trame est apposée sur le plan de zonage au titre de cet article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

➢ *Voir en parallèle de ce Règlement les déclarations d'utilité publique (DUP) rappelées ci-dessus.*

- Les secteurs concernés par des risques (trame « risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme).

A.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

A.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

La zone A est destinée à l'activité agricole.

Sont autorisées les destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme dans les limites explicitées ci-dessous.

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

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

A.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

Sont interdits :

<u>Dans l'ensemble de la zone A</u> :

- ✓ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs excepté ceux mentionnés au paragraphe A.I.3 suivant

- ✓ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées

- ✓ les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnés au paragraphe I.2 ci-dessous

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière

- ✓ les garages collectifs de caravanes

- ✓ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

- ✓ dans les périmètres de protection des puits de captage les diverses activités, installations et constructions citées dans les déclarations d'utilité publique

- ✓ dans le site Natura 2000 : les installations et occupations du sol ayant une incidence sur la zone Natura 2000.

<u>Dans le secteur As</u> :

Les nouvelles constructions destinées :

✓ à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
✓ à l'habitation des agriculteurs.

A.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

1 – Dans la zone A :

☸ Sont admis à condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole :

✸ Les nouvelles constructions destinées :

✓ à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
✓ au logement de l'agriculteur intégré ou attenant aux bâtiments techniques, ou situé à proximité d'un village ou d'un hameau existant.
✓ au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

✸ L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, et dans leur volume initial

✸ L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

✸ Les annexes complémentaires à un bâtiment habitation dans le respect des conditions suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

✸ L'extension des bâtiments techniques agricoles existants à la date d'approbation du PLU

✸ Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones constructibles

✸ Les constructions et installations nécessaires pour les activités accessoires (complémentaires à une exploitation agricole existante) telles que :

- le camping à la ferme
- les gîtes dans des constructions existantes (excepté dans les hangars),
- l'activité rurale d'accueil : fermes-auberges, fermes équestres, etc …
- la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

✸ Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

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

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

☸ **Sont admis pour le bâti diffus existant :**

✸ L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, et dans leur volume initial

✸ L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

✸ Les annexes des bâtiments d'habitation dans le respect des conditions suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

✸ Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage dès lors que ce changement de destination :

- concerne les destinations suivantes : habitation, commerce et activités de services, petit artisanat
- ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et les caractéristiques de la zone
- soit réalisé dans l'enveloppe du volume ancien et dans le respect de l'aspect architectural initial
- ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants au vu de leur nature et leur fréquentation induite

et que les réseaux desservent la construction (eau potable, électricité, voirie, assainissement collectif ou non collectif).

2 – Limitations dans la zone A et le secteur As :

☸ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics indiquées ci-dessous sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Il s'agit des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

☸ Hors des zones humides, 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.

❁ L'entretien des grangeons est admis sans changement de destination et dans le respect de leur aspect architectural.

❁ Dans les périmètres de protection des puits de captage les diverses activités, installations et constructions citées dans les déclarations d'utilité publique sont admises selon les conditions indiquées.

❁ Dans les secteurs tramés « risques », la délivrance des autorisations d'urbanisme donne potentiellement lieu à application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

A.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

A.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

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

♦Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

♦La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 9 mètres pour les constructions d'habitation (ou 6 mètres en cas de toiture-terrasse)
- 12 mètres pour les bâtiments techniques.

♦Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone (silos …), et en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.

♦Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc ...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

♣ Les constructions doivent être implantées selon un retrait minimum de :
- 20 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer le long de la RD 19
- 10 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer le long des voies publiques
- 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer le long des voies privées.

♣ Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des bâtiments agricoles existants ne respectant pas cette distance
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie
- En cas de reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures
- Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Pour les annexes autorisées au paragraphe A.I.3
- Pour les installations et bâtiments liés aux services publics.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

- 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 5 mètres.

- Dans la bande de 0 à 5 mètres, sont toutefois admis :
  - ✓ Les installations et bâtiments liés aux services publics
  - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
  - ✓ Les annexes autorisées au paragraphe A.I.3.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

A.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

1 – Règles communes :

Généralités :

∗ Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

∗ Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Implantation et volume :

∗ L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

* Pour une construction en pente :

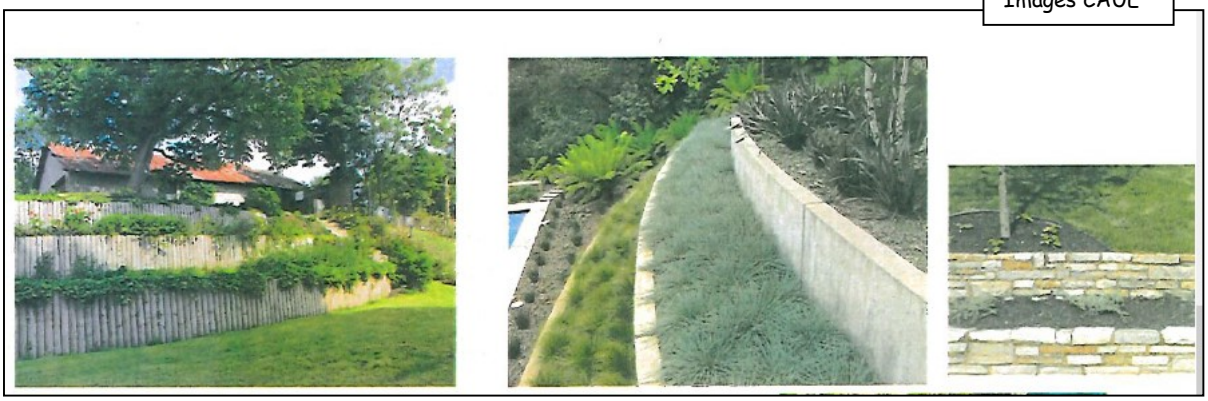
  - La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.

  - La construction devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents.

  - Les remblais et déblais, les talus de plus de 1m de hauteur, et les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

  Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.
  Les murs pourront être pierres locales, moellons ou béton enduit, ou en gabions (avec pierres locales) de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels. L'utilisation de blocs trop volumineux est interdite.

Images CAUE



  Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

* Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

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

<u>Toitures - couvertures</u> :

Les pans de toitures doivent respecter une simplicité et une harmonie en s'intégrant le mieux possible dans le site.

La pente des couvertures sera égale ou supérieure à 60% pour les maisons d'habitation, et supérieure à 20% pour les autres bâtiments.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'annexe, et pour les vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.
Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter la pente énoncée ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage. Il pourra être de 0,30 m pour les bâtiments techniques agricoles.

Les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.

Les éléments rapportés comme les fenêtres de toits en pentes, etc … sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. De ce fait, les chiens assis ou jacobines sont interdits.

Hors des secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture.
Dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.
Pour les bâtiments d'habitation, la couverture peut être réalisée en petites tuiles écaille (65-75 au m2), en tuiles plates du Pays (60-65 au m2) ou tuiles mécaniques à emboitement « petit moule » (20 au m2) aussi plates que possible (ne présentant aucun relief visible), de teinte marron nuancé. Les modèles vieillis trop sombres et le rouge vif sont proscrits.
Pour les bâtiments techniques, ces règles ne sont pas obligatoires. Les couvertures seront de couleur homogène, de teinte neutre, en harmonie avec le paysage naturel : marron terre, lauze, gris foncé.

<u>Façades</u> :

* Les enduits, les couleurs de façades, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

Les murs doivent être en matériaux de teinte neutre, assortie à celle des couvertures (teinte beige foncé, « pisé », « kraft »). Toutes teintes vives ou trop claires sont exclues.

Pour les bâtiments d'habitation, les teintes vives, trop claires, trop sombres, et gris ciment sont interdites. Les tons beige, ocre, pierre locale doivent être privilégiés.

* 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.

<u>Clôtures et portails</u> :

Ce paragraphe ne concerne pas les clôtures agricoles. Il s'agit ici des clôtures autour des bâtiments autorisés.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit.
Les modèles simples sont à privilégier (barreaudages simples …).

Sont interdits :
- Les panneaux pleins surmontant un sous-bassement en pierre
- Des teintes trop vives ou trop claires.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées 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 d'insertion dans le site.

La conservation et la restauration à l'identique des murs de clôtures anciens est imposée s'ils présentent un intérêt esthétique ou s'ils participent au caractère du quartier. Il en est de même des alignements de pierres plantes.

Dans le cadre de la protection de la faune, la partie basse des clôtures devra avoir, sauf impossibilité topographique, au niveau du terrain fini, une ou des ouvertures de dimensions minimales de 0,10 m x 0,15 m à raison d'une ouverture par 10 m de longueur, pour laisser le passage à la petite faune (hérisson …).
Cette disposition ne s'applique pas aux murs anciens de caractère et aux pierres levées.

2 – Spécificités pour les éléments bâtis ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Prescriptions spécifiques à respecter en plus des règles communes énumérées ci-dessus :

- **Généralités :**

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits …

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

- **Toitures - couvertures :**

La pente des toitures doit être comprise entre 70% et 100%.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'annexe, les vérandas ainsi que les bâtiments agricoles autorisés.

Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter une pente de 70 % à 100 %.

La restauration d'une toiture, notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (pente de couverture, dimension des forgets, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées).

La couverture doit être réalisée en petites tuiles écaille de teinte marron nuancé, au moins pour les façades visibles depuis les espaces publics, pour conserver l'homogénéité de l'ensemble bâti des immeubles anciens.

Il peut être également utilisé la tuile plate du Pays (60-65 au m2) ou tuiles mécaniques à emboitement « petit moule » (20 au m2) aussi plates que possible (ne présentant aucun relief visible), de teinte marron nuancé.
Les modèles vieillis trop sombres et le rouge vif sont proscrits.

Pour l'implantation de dispositifs d'énergie solaire, il conviendra de privilégier la façade non visible depuis l'espace public.

- **<u>Façades</u> :**

Les maçonneries de façades des maisons « urbaines » ou « villageoises », étaient protégées par des enduits dès l'origine. De ce fait, elles sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière. Par conséquent, seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent rester visibles.

Pour conserver les caractéristiques des murs construits en pierre calcaire issus de carrières locales et scellés au mortier de chaux, la réfection des enduits doit s'effectuer en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable jaune, avec une finition talochée ou grattée uniformément sans dessin sur la façade.
L'enduit doit venir affleurer en douceur la tête des pierres laissées apparentes et les encadrements de fenêtres ou les chaines d'angle (enduit à « pierre-vue »).

On peut utiliser une peinture ou un enduit lisse. Les teintes vives, trop claires, trop sombres, et gris ciment sont interdites. Les tons beige, ocre, pierre locale doivent être privilégiés.

Pour conserver les caractéristiques des pierres d'encadrement des fenêtres en pierres de taille, les fenêtres d'étage donnant sur les espaces publics pourront être encadrées d'un bandeau continu peint en blanc cassé de 15 à 20 centimètres de largeur.
Si elles existent, les pierres d'encadrement des portes et fenêtres, ainsi que les chaînages d'angle en pierres de taille seront préservés.

Les bandeaux, corniches et moulurations éventuellement existants doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.

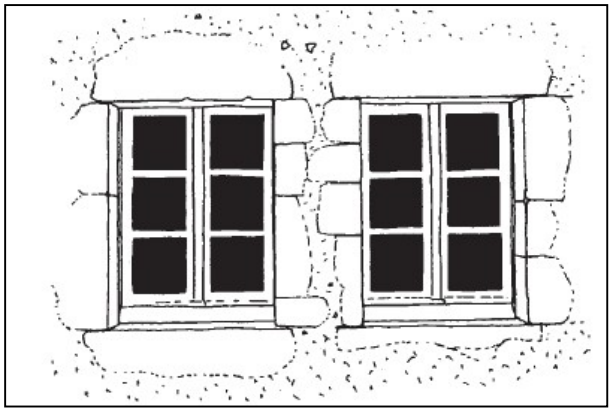
Les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics.

- **<u>Percements</u> :**

Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.
Globalement, la proportion des ouvertures doit être plus haute que large s'inspirant de la dimension des ouvertures existantes pour ne pas dénaturer la façade (fenêtre la plus répandue : trois carreaux par vantail).

Les ouvertures ou fenêtres allongées horizontales sont interdites. Si nécessaire, il convient de doubler une fenêtre existante en la reproduisant à l'identique.

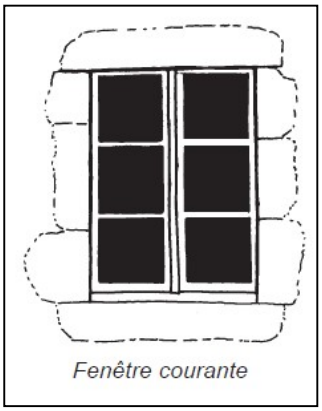


Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey CAUE 01, 2000

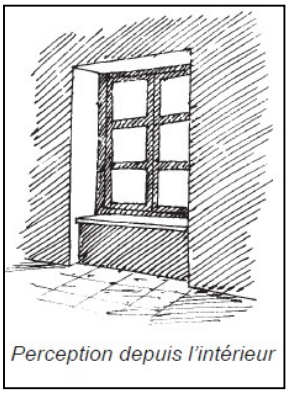
Doublement d'une fenêtre existante par une deuxième de mêmes dimensions, séparée de la première par un montant d'au moins 20 cm de large : solution pour augmenter l'apport de lumière dans une pièce.

Solution à préférer à un élargissement de la baie existante qui en modifie les proportions.

Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée à environ 17 cm en retrait du nu de la façade.



Fenêtre courante



Perception depuis l'intérieur

- **<u>Menuiseries extérieures</u> :**

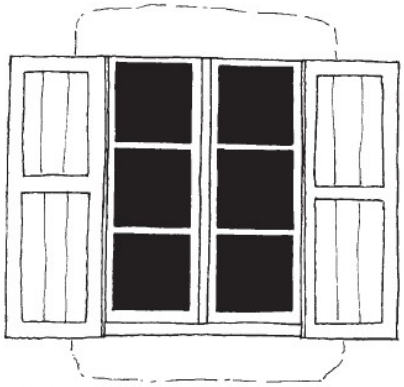
<u>Fenêtres</u> :

Pour les fenêtres, les menuiseries à petits bois sont souhaitables pour une façade ancienne.

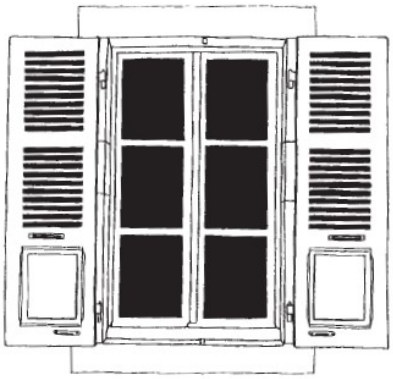
Pour les menuiseries, il convient de privilégier le menuiseries bois ou aluminium. En PVC, seront préférée les menuiseries à faibles sections

<u>Volets</u> :

Les volets seront de modèle à lamelles ou pleins en s'inspirant les modèles traditionnels.
Les volets roulants sont interdits.



Volets à panneaux



Volets persiennés

Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey CAUE 01, 2000

<u>Portes d'entrée, portes charretières</u> :

Les portes anciennes et portes charretières seron préservées dans l'esprit initial sans modifier leu proportion. Elles pourront être adaptées aux usage actuels sans les dénaturer.

Extrait de la Charte de Paysage et d'Architecture SCOT BUCOPA

Teintes des menuiseries extérieures :

La meilleure mise en valeur possible pour les façades est obtenue par la peinture des fenêtres et des volets.
Les couleurs trop vives sont interdites.
Le faux « bois naturel » (chêne clair jaune, noyer rouge, etc …) est à exclure.

- **Antennes paraboliques :**

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades et toitures.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables (article R111-23 du code de l'urbanisme) :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils *(ou pare-soleil : élément d'architecture extérieur servant à diminuer l'inconfort lié au rayonnement direct du soleil*).

♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …

L'usage de revêtements imperméables peut être réservé aux voies.

♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

♣ Si un éclairage des espaces communs est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

A.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (arbres isolés ou espaces) :
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :
Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à conserver la trame verte à valeur écologique équivalente.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales.

A.II.4 - 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.

✓ Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour l'activité agricole, la clientèle, les livraisons, les usagers, les deux roues, etc …).

A.III - Equipement et réseaux

A.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

• 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.

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération et aux divers modes de circulation.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les tous les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux, de l'impact architectural négatif le cas échéant, et selon les risques encourus par les usagers des voies ou par les habitants concernés, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

A.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

<u>Alimentation en eau potable</u> :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles et artisanaux à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur

♦ 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.

<u>Assainissement des eaux usées</u> :

♦ 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 et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.
♦ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, conformément à la réglementation en vigueur.

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

<u>Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement</u> :

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

✸ Toutefois, 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 la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

✸ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

✸ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

✸ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

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

<u>Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés</u> :

A proximité des zones UA, et sauf contraintes techniques, les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la qualité des quartiers.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

<u>Défense extérieure contre l'incendie</u> :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Chapitre 8 : la zone N

Article R151-24
Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

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

Dans le respect de cette définition, la zone N circonscrit à Lhuis **les espaces naturels sensibles du point de vue écologique et paysager, dont la zone Natura 2000**.

La zone N comprend :

- un secteur Ne (« équipements ») qui circonscrit :
  - le stade de foot situé au bord de la RD 19
  - la déchetterie intercommunale située Route de Barlet.

- un secteur Nr (« risques ») qui circonscrit les zones d'aléas les plus forts.

La zone N comprend quelques bâtiments diffus (d'habitation ou non), quelques « grangeons » (petits bâtiments anciens liés à la viticulture) et les équipements existants dans le secteur Ne.

Des graphismes particuliers permettent de localiser certains éléments à protéger :

- La ressource naturelle (captages d'eau potable) au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

La zone N est en effet concernée par les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée des captages d'eau potable suivants :
- ✓ Les puits du Vernay (déclaration d'utilité publique du 17/07/1991)
- ✓ La source de Pierre Luizet (déclaration d'utilité publique du 19/11/1997)
- ✓ La source Rozanne (déclaration d'utilité publique du 19/11/1997)
- ✓ Les sources d'Arandon et de Bittimont (déclaration d'utilité publique du 20/01/1989).

Pour prendre en compte la préservation de la ressource naturelle, une trame est apposée sur le plan de zonage au titre de cet article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.
➢ *Voir en parallèle de ce Règlement les déclarations d'utilité publique (DUP) rappelées ci-dessus.*

- Les boisements au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

- Le bâti ponctuel identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour son intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural

- Les bâtiments désignés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme

- Les secteurs concernés par les risques mis en évidence par les Porter à connaissance de 2013 (aléas du Rhône) et de 2018 (aléas mouvements de terrain et crues torrentielles). Ils apparaissent par le biais d'une trame « zones à risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1

du code de l'urbanisme. Les aléas les plus forts qui ressortent du PAC de 2018 sont zonés par le secteur Nr indiqué ci-dessus.

- Le secteur concerné par la carrière. Il apparait par le biais de la trame « préservation de la richesse du sol ou du sous-sol » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme.

N.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

N.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).
Voir en parallèle le règlement du PPR.

La zone N est destinée à protéger les espaces naturels repérés, et à accueillir dans son secteur Ne les équipements cités au paragraphe N.I.3.

Sont autorisées les destinations et sous-destinations prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme dans les limites explicitées ci-dessous.

Sont autorisées les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées.

N.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).
Voir en parallèle le règlement du PPR.

Sont interdits :

- Les constructions, installations et aménagements excepté celles et ceux mentionnées au paragraphe N.I.3 ci-dessous

- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

- Le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées

- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

- En dehors du secteur tramé « préservation de la richesse du sol ou du sous-sol », l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière

- Les garages collectifs de caravanes

- Dans les périmètres de protection des puits de captage les diverses activités, installations et constructions citées dans les déclarations d'utilité publique.

- Dans les secteurs humides protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme : le remblaiement, l'affouillement ou l'assèchement des espaces protégés par ce biais

❁ L'accueil d'animaux dans les anciens bâtiments agricoles situés à moins de 100 mètres des zones d'habitat

❁ Dans le secteur Nr « risques », toutes occupations et utilisations du sol incompatibles avec la prise en compte des risques forts

❁ Dans le site Natura 2000 : les installations et occupations du sol ayant une incidence sur la zone Natura 2000, et le labourage des sols pour protéger les pelouses sèches d'une mise en culture.

N.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).
Voir en parallèle le règlement du PPR.

Sont admis sous conditions :

❁ Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et services publics indiquées ci-dessous sont admises dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Il s'agit des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

❁ Les aménagements, changements de destinations et extensions de constructions à usage d'activités artisanales ou de commerces peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

❁ Hors des zones humides, les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol 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.

❁ La reconstruction d'un bâtiment à l'identique dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation et la visibilité.

❁ Dans les périmètres de protection des puits de captage les diverses activités, installations et constructions citées dans les déclarations d'utilité publique.

❁ Pour le bâti diffus existant :

✷ L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, et dans leur volume initial

✸ L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant
- Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²

✸ Les annexes aux bâtiments d'habitation dans le respect des conditions suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

❁ Le changement de destination des bâtiments désignés sur le plan de zonage dès lors que ce changement de destination :

- concerne les destinations suivantes : habitation, commerce et activités de services, petit artisanat
- ne compromet pas l'activité agricole, la qualité paysagère du site et les caractéristiques de la zone
- soit réalisé dans l'enveloppe du volume ancien et dans le respect de l'aspect architectural initial
- ne risque pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants au vu de leur nature et leur fréquentation induite

et que les réseaux desservent la construction (eau potable, électricité, voirie, assainissement collectif ou non collectif).

❁ L'entretien des grangeons, sans changement de destination, et dans le respect de leur aspect architectural.

❁ Dans le secteur Ne :

- ✓ les équipements sportifs : les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive (stade et vestiaire)
- ✓ les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- ✓ les aménagements et installations pour manifestations publiques
- ✓ les espaces de stationnement
- ✓ les installations et constructions liées à la déchetterie
- ✓ les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

❁ Dans le secteur tramé « préservation de la richesse du sol ou du sous-sol », l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ou gravière dans les conditions données par l'arrêté préfectoral du 25/02/2015 d'exploitation de carrière.

❁ Dans le secteur Nr « risques » et dans l'ensemble de la zone tramée « risques », la délivrance des autorisations d'urbanisme donne potentiellement lieu à application de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

N.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

N.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteur maximale des constructions :

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

- Pour les réhabilitations et extensions de bâtiments anciens, la hauteur maximale des constructions doit rester voisine à 1 mètre près de la hauteur du bâtiment existant, et doit respecter la qualité architecturale du bâtiment.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc ...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

- La vigilance sera également de rigueur en cas d'implantation d'une construction en pente pour une bonne intégration.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux voies privées ouvertes à la circulation publique :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées à l'alignement ou selon la bonne ordonnance du site en fonction des besoins.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Voir le paragraphe 6 du Préambule

Les constructions et installations autorisées peuvent être implantées à l'alignement ou selon la bonne ordonnance du site en fonction des besoins.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

N.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine

1 – Règles communes :

Généralités :

∗ Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

∗ Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.

Implantation et volume :

∗ L'aspect d'ensemble des constructions neuves et de leurs dépendances doit être conçu en parfaite harmonie avec le contexte ~~bâti~~ environnant, tant en ce qui concerne la volumétrie générale, les proportions, les rythmes et les couleurs des façades et tous détails d'exécution, que l'aménagement de leurs abords et la végétation.

∗ Pour une construction en pente :

- La nouvelle construction doit s'adapter au contexte topographique existant et non ce dernier à la nouvelle construction et ses aménagements.

- La construction devra être implantée parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveaux du terrain pour faciliter l'intégration paysagère et éviter les mouvements de terrain trop conséquents.

- Les remblais et déblais, les talus de plus de 1m de hauteur, et les enrochements sont interdits à cause de leur trop fort impact visuel.

Si besoin, il faudra réaliser plusieurs niveaux, avec des parois en bois ou des murs, de hauteurs différentes et séparés par une ou plusieurs terrasses végétalisées.
Les murs pourront être pierres locales, moellons ou béton enduit, ou en gabions (avec pierres locales) de manière à rester dans l'esprit des murs traditionnels. L'utilisation de blocs trop volumineux est interdite.

Images CAUE

Murs ou parois en bois devront être implantés harmonieusement pour ne pas bouleverser le paysage initial.

* Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.

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

Toitures - couvertures :

Les pans de toitures doivent respecter une simplicité et une harmonie en s'intégrant le mieux possible dans le site.

La pente des couvertures sera égale ou supérieure à 60% pour les maisons d'habitation, et supérieure à 20% pour les autres bâtiments.
Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'annexe, et pour les vérandas.

Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.
Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter la pente énoncée ci-dessus.

Les toitures terrasses sont interdites excepté comme élément restreint de liaison et pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.
Les sous-faces visibles des toitures ne doivent pas être coffrées sur les débords de toitures pour garantir un aspect traditionnel.

Les éléments rapportés comme les fenêtres de toits en pentes, etc … sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture. De ce fait, les chiens assis ou jacobines sont interdits.

Hors des secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer le mieux possible dans le pan de toiture.
Dans les secteurs protégés au titre des monuments historiques, les dispositifs d'énergie solaire sont à intégrer parfaitement dans le pan de toiture.

Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.

Pour les bâtiments d'habitation, la couverture peut être réalisée en petites tuiles écaille (65-75 au m2), en tuiles plates du Pays (60-65 au m2) ou tuiles mécaniques à emboitement « petit moule » (20 au m2) aussi plates que possible (ne présentant aucun relief visible), de teinte marron nuancé. Les modèles vieillis trop sombres et le rouge vif sont proscrits.
Pour les bâtiments techniques, ces règles ne sont pas obligatoires. Les couvertures seront de couleur homogène, de teinte neutre, en harmonie avec le paysage naturel : marron terre, lauze, gris foncé.

Façades :

* Les enduits, les couleurs de façades, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

* Les teintes d'enduits et de menuiseries doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

Les murs doivent être en matériaux de teinte neutre, assortie à celle des couvertures (teinte beige foncé, « pisé », « kraft »). Toutes teintes vives ou trop claires sont exclues.
Pour les bâtiments d'habitation, les teintes vives, trop claires, trop sombres, et gris ciment sont interdites. Les tons beige, ocre, pierre locale doivent être privilégiés.

* 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.

<u>Clôtures et portails</u> :

Ce paragraphe ne concerne pas les clôtures agricoles. Il s'agit ici des clôtures autour des bâtiments autorisés.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Lorsque clôtures et portails sont envisagés, ils doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant. Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit.
Les modèles simples sont à privilégier (barreaudages simples …).

Sont interdits :
- Les panneaux pleins surmontant un sous-bassement en pierre
- Des teintes trop vives ou trop claires.

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.

La hauteur ou l'aspect des clôtures ou des murs peuvent être adaptées ou imposées 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 d'insertion dans le site.

La conservation et la restauration à l'identique des murs de clôtures anciens est imposée s'ils présentent un intérêt esthétique ou s'ils participent au caractère du quartier. Il en est de même des alignements de pierres plantes.

Dans le cadre de la protection de la faune, la partie basse des clôtures devra avoir, sauf impossibilité topographique, au niveau du terrain fini, une ou des ouvertures de dimensions minimales de 0,10 m x 0,15 m à raison d'une ouverture par 10 m de longueur, pour laisser le passage à la petite faune (hérisson …).
Cette disposition ne s'applique pas aux murs anciens de caractère et aux pierres levées.

2 – Spécificités pour les éléments bâtis ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

Prescriptions spécifiques à respecter en plus des règles communes énumérées ci-dessus :

- **<u>Généralités</u> :**

La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine : toitures, proportions, ouvertures, enduits …

Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

- **<u>Toitures - couvertures</u> :**

La pente des toitures doit être comprise entre 70% et 100%.

Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, pour les constructions à usage d'annexe, les vérandas ainsi que les bâtiments agricoles autorisés.

Les toits à un seul pan autorisés doivent respecter une pente de 70 % à 100 %.

La restauration d'une toiture, notamment pour toutes les parties visibles depuis les espaces publics doit s'attacher à respecter les caractéristiques de la couverture ancienne (pente de couverture, dimension des forgets, secteur des chevrons apparents, souches de cheminées).

La couverture doit être réalisée en petites tuiles écaille de teinte marron nuancé, au moins pour les façades visibles depuis les espaces publics, pour conserver l'homogénéité de l'ensemble bâti des immeubles anciens.

Il peut être également utilisé la tuile plate du Pays (60-65 au m2) ou tuiles mécaniques à emboitement « petit moule » (20 au m2) aussi plates que possible (ne présentant aucun relief visible), de teinte marron nuancé.
Les modèles vieillis trop sombres et le rouge vif sont proscrits.
Pour l'implantation de dispositifs d'énergie solaire, il conviendra de privilégier la façade non visible depuis l'espace public.

- **<u>Façades</u> :**

Les maçonneries de façades des maisons « urbaines » ou « villageoises », étaient protégées par des enduits dès l'origine. De ce fait, elles sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière. Par conséquent, seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent rester visibles.

Pour conserver les caractéristiques des murs construits en pierre calcaire issus de carrières locales et scellés au mortier de chaux, la réfection des enduits doit s'effectuer en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable jaune, avec une finition talochée ou grattée uniformément sans dessin sur la façade.

L'enduit doit venir affleurer en douceur la tête des pierres laissées apparentes et les encadrements de fenêtres ou les chaines d'angle (enduit à « pierre-vue »).

On peut utiliser une peinture ou un enduit lisse. Les teintes vives, trop claires, trop sombres, et gris ciment sont interdites. Les tons beige, ocre, pierre locale doivent être privilégiés.

Pour conserver les caractéristiques des pierres d'encadrement des fenêtres en pierres de taille, les fenêtres d'étage donnant sur les espaces publics pourront être encadrées d'un bandeau continu peint en blanc cassé de 15 à 20 centimètres de largeur.
Si elles existent, les pierres d'encadrement des portes et fenêtres, ainsi que les chaînages d'angle en pierres de taille seront préservés.

Les bandeaux, corniches et moulurations éventuellement existants doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.

L'isolation par l'extérieur est interdite pour préserver les éléments architecturaux des bâtiments anciens.

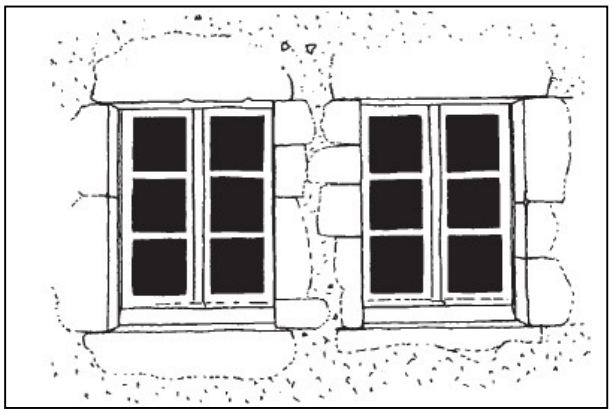
Les dispositifs de climatisation sont interdits sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics.

- **<u>Percements</u> :**

Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.
Globalement, la proportion des ouvertures doit être plus haute que large s'inspirant de la dimension des ouvertures existantes pour ne pas dénaturer la façade (fenêtre la plus répandue : trois carreaux par vantail).

Les ouvertures ou fenêtres allongées horizontales sont interdites. Si nécessaire, il convient de doubler une fenêtre existante en la reproduisant à l'identique.

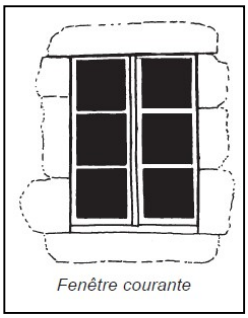


Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey CAUE 01, 2000

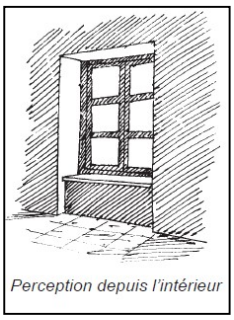
Doublement d'une fenêtre existante par une deuxième de mêmes dimensions, séparée de la première par un montant d'au moins 20 cm de large : solution pour augmenter l'apport de lumière dans une pièce.

Solution à préférer à un élargissement de la baie existante qui en modifie les proportions.

Pour un apport maximum de lumière, un moindre encombrement lorsque la fenêtre est ouverte, et éviter l'aspect trop enfoncé de la fenêtre depuis l'extérieur, la menuiserie sera fixée à environ 17 cm en retrait du nu de la façade.



Fenêtre courante



Perception depuis l'intérieur

- **<u>Menuiseries extérieures</u> :**

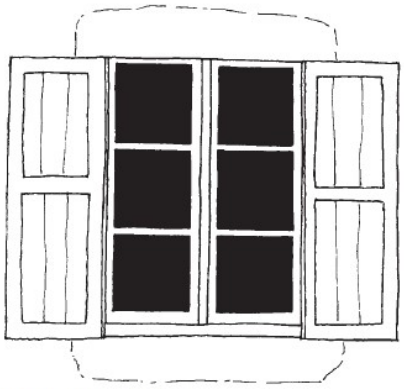
<u>Fenêtres</u> :

Pour les fenêtres, les menuiseries à petits bois sont souhaitables pour une façade ancienne.

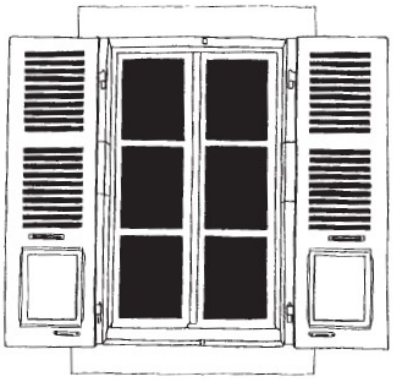
Pour les menuiseries, il convient de privilégier le menuiseries bois ou aluminium. En PVC, seront préférée les menuiseries à faibles sections

Volets :

Les volets seront de modèle à lamelles ou pleins en s'inspirant les modèles traditionnels.
Les volets roulants sont interdits.



Volets à panneaux



Volets persiennés

Extrait des fiches-Conseils pour le Bugey CAUE 01, 2000

Portes d'entrée, portes charretières :

Les portes anciennes et portes charretières seron préservées dans l'esprit initial sans modifier leu proportion. Elles pourront être adaptées aux usage actuels sans les dénaturer.

Extrait de la Charte de Paysage et d'Architecture SCOT BUCOPA

Teintes des menuiseries extérieures :

La meilleure mise en valeur possible pour les façades est obtenue par la peinture des fenêtres et des volets.
Les couleurs trop vives sont interdites.
Le faux « bois naturel » (chêne clair jaune, noyer rouge, etc …) est à exclure.

- **<u>Antennes paraboliques</u> :**

L'installation d'antennes paraboliques est interdite sur les façades et toitures.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions (obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales) :

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

♣ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU renvoie aux dispositifs, matériaux ou procédés renouvelables utilisables (article R111-23 du code de l'urbanisme) :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture
2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée
4° Les pompes à chaleur
5° Les brise-soleils *(ou pare-soleil : élément d'architecture extérieur servant à diminuer l'inconfort lié au rayonnement direct du soleil*).

♣ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, sable, gazon, gravier …
L'usage de revêtements imperméables peut être réservé aux voies publiques et privées internes aux opérations.

♣ Si un éclairage des espaces communs est prévu, il devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

♣ Les dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de la construction seront intégrés à la conception générale du projet de façon à éviter une dénaturation de l'harmonie des volumes et de la qualité paysagère de son environnement.

N.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (arbres isolés ou espaces) :
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :
Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.
Si un projet de construction, l'aménagement d'une voie, l'état sanitaire des arbres, la sécurité des biens et des personnes nécessitent une coupe ou un défrichage d'une manière significative faisant perdre l'intérêt à cet élément boisé de paysage, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et dans la même zone, de façon à conserver la trame verte à valeur écologique équivalente.

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des essences de développement équivalent.

♣ Les aires de stationnement d'au moins 4 places doivent être plantés d'arbres à haute tige pour créer des zones d'ombrage.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales.

N.II.4 - 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.

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour la clientèle, les livraisons, les usagers, les deux roues, etc …).

N.III - Equipement et réseaux

N.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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.

- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération et aux divers modes de circulation.

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

- Sauf impossibilité technique au vu de la configuration des lieux, de l'impact architectural négatif le cas échéant, et selon les risques encourus par les usagers des voies ou par les habitants concernés, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

N.III.2 - Desserte par les réseaux

Voir en parallèle les déclarations d'utilité publique (DUP).

Voir le Schéma directeur d'assainissement – zonage d'assainissement collectif / non collectif et le Schéma de gestion des eaux pluviales annexés au PLU

Alimentation en eau potable :

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

♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles et artisanaux à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur.

♦ 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 et aux recommandations du Zonage d'Assainissement.

♦ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

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

✸ Toutefois, 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 la commune,
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

✸ L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

✸ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

✸ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

✸ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excrétas, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit être prévue. Elle doit

répondre aux conditions fixées par la règlementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

A proximité des zones UA, et sauf contraintes techniques, les réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la qualité des quartiers.
Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

Défense extérieure contre l'incendie :
Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant privés (équipements propres) permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Définitions - Lexique national de l'urbanisme

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

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

Annexe
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.
Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

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

- **Voir la CDPENAF.**

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

Bâtiment
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.
Ne peuvent donc être considérées comme un bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :
- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes
- soit de l'absence de toiture
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction (bâtiment, ouvrage …)
Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.
Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

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

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

Construction existante
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

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

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

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

Extension
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

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

Façade
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures …).
Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.
L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites

inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur (*gaines, souches, cheminées et autres ouvrages techniques).*

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.
Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.
Les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

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

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

Local accessoire
Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante …
De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques
La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.
L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.
Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins …).
Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques…

DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

selon les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme

Les constructions pouvant être réglementées par le plan local d'urbanisme selon l'arrêté du 10 novembre 2016

(Version consolidée au 14 décembre 2016)

1 - *Destination de construction « exploitation agricole et forestière », deux sous-destinations : exploitation agricole, exploitation forestière.*

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

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

2 - *Destination de construction « habitation », deux sous-destinations : logement, hébergement.*

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

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

3 - *Destination de construction « commerce et activité de service », six sous-destinations : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma.*

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

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

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

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

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

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

4 - *Destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics », six sous-destinations : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public.*

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

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

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

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

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

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

5 - *Destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire », quatre sous-destinations : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.*

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

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

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

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

SOUS-PRÉFECTURE DE BRESSE
05 OCT. 2009
REÇU LE :

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT : AIN
COMMUNE : LHUIS

NOMBRE
de conseiller en exercice : 14
de présents : 13
de votants : 14

L'an deux mil neuf le VENDREDI 25 SEPTEMBRE 2009 à 20 h 30, le Conseil Municipal de la commune de LHUIS étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale du 18 SEPTEMBRE 2009 sous la présidence de M. Simon ALBERT, Maire.

ETAIENT PRESENTS : Simon ALBERT – Jean BERARD - Noël CATHELIN – Christophe DEGLISE – Jocelyne DESCOLLONGES – Frédéric GIROUD - Patricia MARQUET – Catherine MONTAGNAT – Mickaël MORIN – Arnaud PLANTIN – Marie-José TRAINA – Michèle VAUDRAY – Marie-Claire VUILLEROD.
ABSENT EXCUSE : Jean-Louis COINDARD qui a donné délégation de pouvoir pour voter en son nom en son absence à : Simon ALBERT

Jocelyne DESCOLLONGES a été nommée secrétaire de séance.

OBJET DE LA DELIBERATION
OBLIGATION DE DEPOT DE LA DECLARATION PREALABLE A L'EDIFICATION D'UNE CLOTURE

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Plan d'Occupation des Sols,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment son nouvel article R 421-12 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
VU le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,
VU le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1er octobre 2007,
CONSIDERANT qu'à compter de cette date le dépôt d'une déclaration préalable à l'édification d'une clôture ne sera plus systématiquement requis,
CONSIDERANT que le Conseil Municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration sur son territoire, en application du nouvel article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.
CONSIDERANT L'intérêt de s'assurer du respect des règles fixées par le POS préalablement à l'édification de la clôture et d'éviter ainsi la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

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

- CHARGE Mr le Maire de l'exécution de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE A LHUIS, les jour, mois et an susdits

JE CERTIFIE QUE LE PRESENT ACTE A ETE PUBLIE OU NOTIFIE SELON LES REGLEMENTS EN VIGUEUR.

POUR COPIE CONFORME
Le Maire,
Simon ALBERT

REÇU le
- 9 OCT. 2009
Rép: ----------

MAIRIE DE LHUIS 01680 (AIN)

URBANISME 2

SOUS-PRÉFECTURE DE ...
05 OCT. 2009
REÇU LE :

EXTRAIT DU PROCES VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

DEPARTEMENT : AIN
COMMUNE : LHUIS

NOMBRE
de conseiller en exercice : 14
de présents : 13
de votants : 14

L'an deux mil neuf le VENDREDI 25 SEPTEMBRE 2009 à 20 h 30, le Conseil Municipal de la commune de LHUIS étant assemblé en session ordinaire, au lieu habituel de ses séances, après convocation légale du 18 SEPTEMBRE 2009 sous la présidence de M. Simon ALBERT, Maire.

ETAIENT PRESENTS : Simon ALBERT – Jean BERARD - Noël CATHELIN – Christophe DEGLISE – Jocelyne DESCOLLONGES – Frédéric GIROUD - Patricia MARQUET – Catherine MONTAGNAT – Mickaël MORIN – Arnaud PLANTIN – Marie-José TRAINA – Michèle VAUDRAY – Marie-Claire VUILLEROD.
ABSENT EXCUSE : Jean-Louis COINDARD qui a donné délégation de pouvoir pour voter en son nom en son absence à : Simon ALBERT

Jocelyne DESCOLLONGES a été nommée secrétaire de séance.

OBJET DE LA DELIBERATION
OBLIGATION DE DEPOT DE PERMIS DE DEMOLIR
SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales,
VU le Plan d'Occupation des Sols,
VU le Code de l'Urbanisme et notamment son nouvel article R 421-27 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n° 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,
VU le décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,
VU le décret n° 2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1er octobre 2007,
CONSIDERANT qu'à compter de cette date le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir ne seront plus systématiquement requis, sauf pour le secteur protégé.
CONSIDERANT que le Conseil Municipal peut décider d'instituer le permis de démolir sur son territoire, en application du nouvel article R 421-27 du Code de l'urbanisme,
CONSIDERANT L'intérêt de maintenir cette procédure qui permet de garantir une bonne information sur l'évolution du bâti et la rénovation du cadre bâti de la Commune,

LE CONSEIL MUNICIPAL, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

- DECIDE d'instituer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal pour tous travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R. 421-27 du Code de l'Urbanisme.

- CHARGE Mr le Maire de l'exécution de la présente délibération.

AINSI FAIT ET DELIBERE A LHUIS, les jour, mois et an susdits

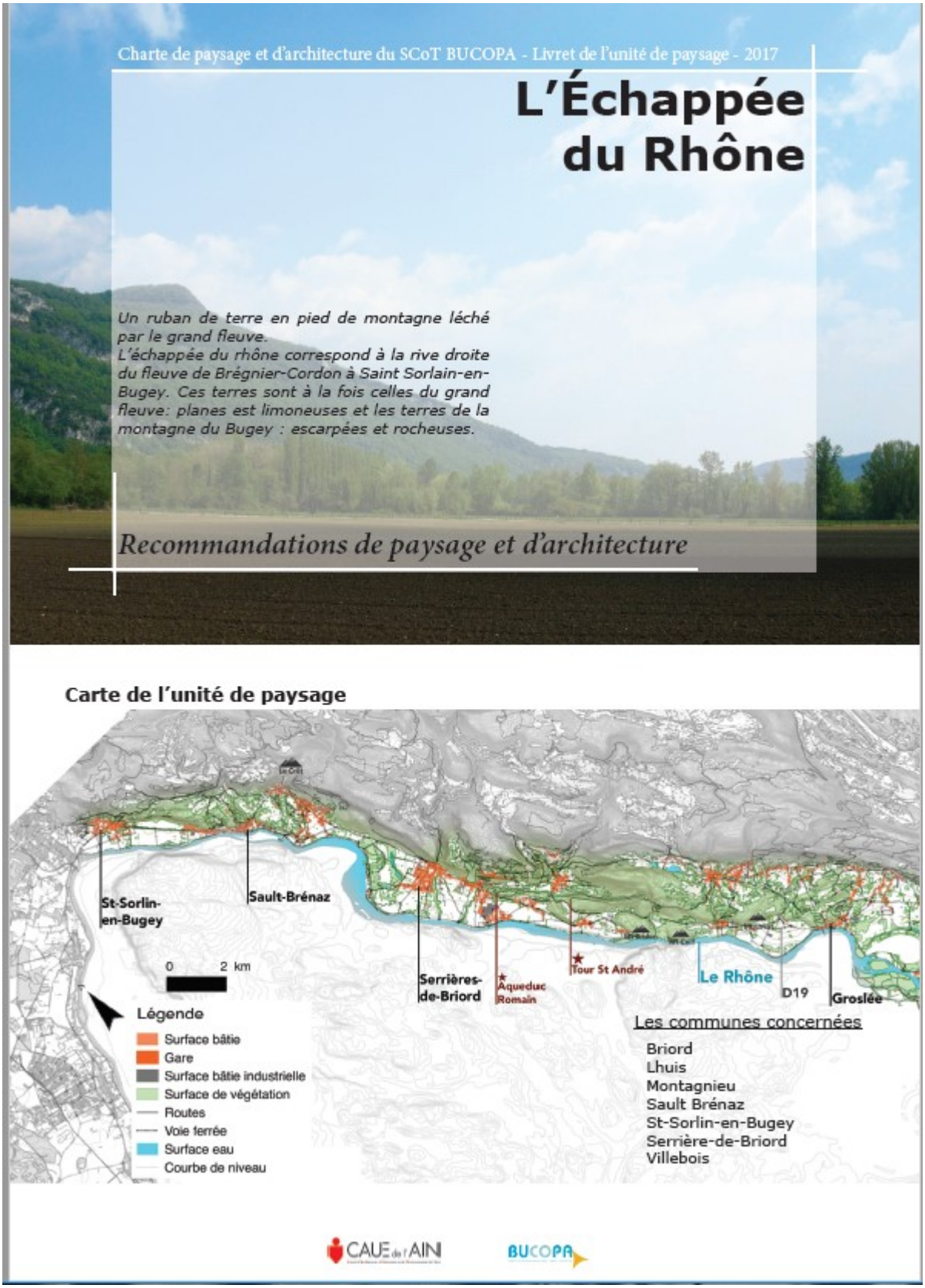
JE CERTIFIE QUE LE PRESENT ACTE A ETE PUBLIE OU NOTIFIE SELON LES REGLEMENTS EN VIGUEUR.

POUR COPIE CONFORME
Le Maire,
Simon ALBERT

REÇU le
- 9 OCT. 2009
Rép: _____

MAIRIE DE LHUIS 01680 (AIN)

URBANISME

Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA
Livret L'Echappée du Rhône

Voir le livret complet séparé