

Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Loyettes



REGLEMENT

Pièce 4.2.
Juillet 2023

SOMMAIRE



INTRODUCTION

PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Il définit les conditions d'utilisation du sol :

- La nature de l'occupation des sols
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères
- Les équipements et réseaux nécessaires

Le règlement constitue avec les servitudes d'utilité publique et les orientations d'aménagement et de programmation (pièce n°3 du PLU) les documents de référence pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), ce en articulation avec et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.



1. Dispositions générales

Article 1-1. Champ d'application du Plan Local d'Urbanisme

Le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de Loyettes.

En application de l'article L152-1 du code de l'urbanisme, l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan devront être conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Au titre de ce même article, ces travaux ou opérations doivent en outre, être compatibles, avec les orientations d'aménagement et de programmation que le PLU met en place sur les secteurs concernés. **(Cf. pièce 3 du PLU : orientations d'aménagement et de programmation)**

Conformément à la jurisprudence, le Plan Local d'Urbanisme est opposable à toutes occupations et utilisations du sol même si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration.

Article 1-2. Portée respective du règlement et des autres réglementations relatives à l'occupation des sols

1-2-1 Dispositions du règlement d'urbanisme, restant applicables même en présence d'un PLU

En application de l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19 et R.111-28 à R.111-30 du Code de l'Urbanisme.

Les articles suivants restent applicables :

Article R.111-2 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations."

Article R.111-4 : "Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques."

Article R.111-20 : "Les avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 111-5 sont réputés favorables s'ils ne sont pas intervenus dans un délai d'un mois à compter de sa saisine par le préfet de département. "

Article R.111-21 : "La densité de construction est définie par le rapport entre la surface de plancher de cette construction et la surface de terrain sur laquelle elle est ou doit être implantée. La superficie des terrains cédés gratuitement en application de l'article R. 332-16 est prise en compte pour la définition de la densité de construction."

Article R.111-22 : "La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :



- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures`

Article L. 111-16 et R 111-23 :

L 111-16 : Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est précisée au R 111-23 :

- 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. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités ;
- 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."

Article R 111-25 : "*Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet.*

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris



dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux."

Article R 111-26 : *"Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement."*

Article R 111-27 : *"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."*

Articles R 111-31 à R 111-50 : ces articles restent applicables concernant les modalités propres aux campings, caravanes, habitations légères de loisirs, parcs résidentiels, résidences mobiles de loisirs.

Article L 421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique. Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti ou non bâti, du patrimoine archéologique, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L 111-1 : Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés. Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies. Les deux premiers alinéas s'appliquent aux demandes d'autorisation concernant les terrains aménagés pour permettre l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

1-2-2 Servitudes d'utilité publique

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui font l'objet de l'annexe correspondante du présent document de Plan Local d'Urbanisme.

Pour les autres législations (code civil, législation sur les installations classées, normes de construction, etc.), le constructeur devra s'assurer de leur respect.

1-2-3 Droit de Prémption Urbain.

Le PLU définit les zones dans lequel est institué un droit de préemption urbain correspondant aux zones UA UBa , UBb, UX, Uep. Le droit de préemption est délégué dans les zones d'activité économique à la CC de la Plaine de l'Ain lorsque celle-ci est compétente sur le périmètre de la zone.



1-2-4 Installations et travaux divers.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L. et R. 442-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

1-2-5 Assainissement individuel

Lorsque des dispositifs d'assainissement individuel sont autorisés dans les secteurs non desservis par les réseaux collectifs d'assainissement, ceux-ci doivent être conformes aux arrêtés interministériels fixant les prescriptions techniques applicables aux systèmes d'assainissement non collectif

A ce jour, il s'agit :

- Jusqu'à 20 EH : Arrêté du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH
- Au-delà de 20 EH : Arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5

1-2-6 Classement des infrastructures de transport terrestre

Le territoire est concerné par le classement des infrastructures bruyantes conformément aux dispositions du décret n°95-21 relatif au classement des infrastructures de transports terrestres et modifiant le Code de l'Urbanisme et le Code de la Construction et de l'Habitation.

L'arrêté préfectoral du 09 septembre 2016, portant révision du classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires du département de l'Ain, a redéfini le classement des infrastructures routières sur le territoire communal. Il fait l'objet d'une annexe du présent document de Plan Local d'Urbanisme.

Une révision est en cours qui s'appliquera dès son approbation.

1-2-7 Code rural et servitude de réciprocité

S'applique également l'Article L111.3 du Code Rural qui institue le principe de réciprocité en cas de création de locaux d'habitation à proximité des exploitations agricoles :

- Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.
- Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.
- Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

Article 1-3. Division du territoire en zones

Le territoire est partagé entre des zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles et forestières. Certaines zones comprennent des « secteurs », pour lesquels certaines dispositions de la zone diffèrent.

Sous-ensemble 1 : dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser résidentielles et mixtes



- La zone UA,
- La zone UB, qui comprend un sous-secteur UBa nécessitant un assainissement autonome car non desservie par l'assainissement collectif, et un sous-secteur UBb correspondant au nouveau centre village intégrant commerce et habitat collectif
- La zone 1AUB, dont le règlement est identique à la zone UB : Ces secteurs à caractère naturel de la commune sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.
 - *Pour rappel, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 2 AUB pour des secteurs dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme afin de déterminer les conditions d'aménagement sous forme d'OAP, le règlement ayant vocation à être celui de la zone UB

Sous-ensemble 2 : dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser d'activités économiques et d'équipement

- La zone UX, correspondant à l'accueil des activités artisanales, industrielles et de services qui comprend le secteur UXa, secteur en assainissement autonome et le secteur UXh destiné pour les activités hébergement hôtelier et touristique et restauration.
- La Zone Uep, correspondant à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.
- La zone 1AUen destinée à recevoir un équipement de production nucléaire pour une énergie décarbonée

Sous-ensemble 3 : dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

- La zone A correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole et comprend un sous-secteur As restrictif et un sous-secteur Asc permettant l'exploitation de carrières sous conditions
- La zone N correspond aux espaces à fonctionnalité dominante environnementale et paysagère qu'elles soient naturelles ou agricoles

Article 1-4. Prescriptions du PLU

1-4-1 Espaces Boisés Classés (EBC)

Les terrains indiqués aux documents graphiques sont classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L. 311-1 du code forestier.

Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du code de l'urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.



1-4-2 Les sites d'orientation d'aménagement et de programmation

Le plan de zonage précise les zones dont le périmètre fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

1-4-3 Les secteurs de risque délimité au titre des articles R151-31 et R151-34

~~Le zonage délimite des secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.~~

~~Sur le territoire, ces éléments concernent les risques industriels (ICPE, INB, canalisation de Gaz), agricoles (périmètres de réciprocité) et naturels (secteurs inondables ou potentiellement inondable hors PPRi).~~

Article 1-5 Adaptations mineures

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des dispositions des articles 3 à 9 des règles de zones pourront être accordées par l'autorité compétente, lorsqu'elles seront rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, le caractère des constructions avoisinantes.

Ainsi, un projet de construction méconnaissant une ou plusieurs règles du PLU peut tout de même être autorisé si deux conditions cumulatives sont réunies :

- L'adaptation est « mineure », c'est-à-dire qu'il n'existe qu'une faible différence entre le projet et la règle du PLU ;
- L'adaptation est « rendue nécessaire » par une des 3 circonstances limitativement visées par l'article L. 152-3 soit : la nature du sol, la configuration des parcelles et le caractère des constructions avoisinantes.

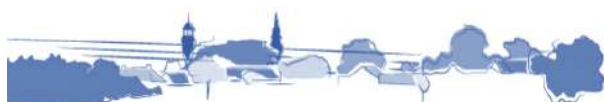
Article 1-6 Reconstruction des bâtiments après sinistre ou démolition et travaux confortatifs

En application des articles L. 111-15 et L.111-23 ;

- 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 la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- 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, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis depuis moins de 10 ans est autorisée sauf justification particulière (sécurité publique, sanitaire etc.).

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-1 à 7,

- la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.



- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti et sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine sous réserve du règlement concernant les dispositions hors gabarit de la construction existante.

Article 1-7 Les dispositions relatives à la sécurité publique en matière d'accès routiers

Un accord est nécessaire pour la création de toute voirie, réglementant le raccordement du terrain d'assiette de l'opération projetée à la voirie publique, dans le cadre de la demande d'autorisation d'urbanisme dès lors que l'autorité gestionnaire de la voirie publique (notamment Commune, communauté de Commune, Département, Etat..) estime que des caractéristiques techniques doivent être données à ce raccordement pour satisfaire aux exigences de sécurité routière.

Article 1- 8 Les équipements publics ou d'intérêt collectif

Dans toutes les zones, l'édification d'ouvrages et de bâtiments techniques ou d'intérêt collectif, nécessaires au fonctionnement de la collectivité peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée.

Toutes justifications techniques doivent cependant être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Article 1-9 Les travaux d'isolation thermique et phonique par l'extérieur

Les travaux relatifs à l'isolation thermique et phonique par l'extérieur menés sur les constructions pourront être autorisés même s'ils ne respectent pas les dispositions « volumétrie et implantation des constructions » des zones concernées.

Article 1-10 Les zones de bruit relatives aux infrastructures de transport terrestre

Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit, mentionnés dans l'arrêté préfectoral du 09 Septembre 2016 portant recensement et classement sonore des infrastructures de transports terrestres, routières et ferroviaires du département de l'Ain, aux abords de ces tracés, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'article R.571-43 du Code de l'environnement.

En application de l'article 11 de l'arrêté du 30 juin 1999 pris en application du Code de la construction et de l'habitation, cette obligation est applicable à tout bâtiment d'habitation qui fait l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration de travaux relative aux surélévations de bâtiments d'habitations anciens et aux additions à de tels bâtiments, déposée à compter du 1er janvier 2000.

L'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 à 12 de l'arrêté du 23 juillet 2013, modifiant l'arrêté du 30 mai 1996 susvisé relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit.

Article 1-11 Clôtures et Permis de démolir

A l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable en application de l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme et de la délibération du Conseil Communautaire.



Les démolitions sont soumises à permis de démolir sur tout le territoire communal en application de l'article R. 421-27 et de la délibération du Conseil Municipal.

Article 1-12 Lotissement ou construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En application de l'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme, le PLU s'oppose à ce que, dans cette situation, les règles soient étudiées au regard de l'ensemble du projet.

Article 1-13 Stationnement

En application de l'article L151-33, les places de stationnement exigées dans le cadre du présent règlement peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet ou dans son environnement immédiat.

En outre, « Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

[...]

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

En application de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme :

« Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat. »

Article 1-14. Constructions existantes non conformes aux dispositions du PLU

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du présent PLU, les autorisations d'urbanisme ne pourront être accordées que pour des travaux ayant pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec les règles du PLU, ou qui sont sans effet à son égard.

Article 1-15. Règlements des lotissements

Les règles d'urbanisme contenues dans un règlement, un cahier des charges ou autre document adossé au lotissement sont caduques conformément à la loi ALUR entrée en vigueur le 27 mars 2014.

A la date d'approbation du présent PLU révisé la période transitoire permettant l'opposabilité pendant 10 ans des seuls règlements de lotissement dument approuvés par la collectivité avant le 27 mars 2014 est désormais caduque.

Article 1-16. Définitions

Accès :



L'accès est le point de jonction de la voie d'accès publique ou privée avec le domaine public. Il peut volontairement être marqué par un rétrécissement de la chaussée, par une différenciation de matériaux, par un porche...

Affouillement et exhaussement du sol

Les excavations et déblais de terrains constituent des affouillements du sols.

Les rehaussements, c'est à dire la modification de la hauteur du terrain naturel et les remblais de terrains constituent des exhaussements du sol.

En application de l'article R 421-19, R 421-20, R 421-23, du CU, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol sont soumis :

- à déclaration préalable s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et s'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés
- à permis d'aménager s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et s'ils portent sur une superficie supérieure ou égale à 2 hectares
- à permis d'aménager si la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qu'ils se situent dans le périmètre des sites patrimoniaux remarquables, les abords des monuments historiques, les sites classés ou en instance de classement et les réserves naturelles

Si les exhaussements et affouillement plus modestes sont dispensés de formalités au titre du code de l'urbanisme, ils doivent néanmoins se conformer aux règles existantes du lieu, par exemple un règlement de PPRinondation peut interdire dans une zone toute modification du sol.

Alignement :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages et les parcs de stationnement de surfaces.

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. Ce sont par exemple les vérandas, abris de jardin, de piscine, les buchers, les remises, les garages individuels.

Aires de stationnement :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

Aires de jeux et de sports :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles... , pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

Arbre de « Haute Tige »

Un arbre est considéré dans le présent PLU comme arbre de Haute Tige, dès lors que son tronc à maturité mesure plus de 2 mètres de hauteur.



Coefficient de Biotope par surface (CBS)

Le CBS définit la part de surface éco-aménagée (végétalisée ou favorable à l'écosystème) sur la surface totale d'une parcelle considérée par un projet de construction (neuve ou rénovation).

Le CBS est donc un coefficient qui décrit la proportion des surfaces favorables à la biodiversité (surface écoaménageable) par rapport à la surface totale ou aux espaces libres d'une parcelle. Le calcul du CBS permet d'évaluer la qualité environnementale d'une parcelle, d'un îlot, d'un quartier, ou d'un plus vaste territoire. La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové introduit le coefficient de biotope. Le présent règlement du PLUiH peut imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ».

Il est défini suivant le type de surface comme suit :

→ Pleine terre =1

La notion de pleine terre répond à des objectifs de biodiversité, d'adaptation au changement climatique, d'infiltration des eaux pluviales et de maîtrise des ruissellements en fonction des caractéristiques du sol. Sa définition renvoi à donc à un sol non artificialisé impliquant que :

- Les racines des arbres puissent s'enfoncer sans limite dans le sol
- L'eau pluviale puisse s'infiltrer afin d'éviter les ruissellements, les transferts de pollution et limiter les risques d'inondation
- Le couvert végétal puisse se développer au profit de la biodiversité et de la lutte contre la chaleur

→ Surfaces présentant un intérêt écologique lié à une capacité d'infiltration et à la présence de végétation pour un usage de stationnement ou de circulation interne (ex. pelouse affectée en espace de stationnement, evergreen) = 0,6

→ Surfaces présentant un intérêt écologique lié à une capacité d'infiltration sans végétation mais posé sur plots laissant la terre à l'air avec un effet de lutte contre les îlots de chaleur (exemple terrasse bois sur pleine terre avec espaces interstitiels permettant l'écoulement pour infiltration) : 0,6

→ Surfaces présentant un intérêt écologique lié à une capacité d'infiltration sans végétation avec un revêtement perméable posé sur sol (exemple : dalles perméables ou chaussée drainante): 0,3

→ Surfaces présentant un intérêt écologique et de lutte contre les îlots de chaleur, lié à la présence de végétation sur dalle disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum = 0,3

→ Mur ou toiture végétalisés présentant un intérêt écologique et de lutte contre les îlots de chaleur : 0,5

→ Surface artificialisée constituée d'un revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (ex. béton, bitume, pavés/dalles avec joints cimentés, ...) = 0

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close. Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Comble :

Le comble est l'ensemble du volume constitué par la charpente et la couverture. Le nombre de niveau peut être directement fixé, la pente des toitures également mais le volume variera considérablement en fonction de l'emprise de la construction.

Construction



Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Contiguïté :

Etat de deux choses qui se touchent.

Dépôts de véhicules :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes, ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux. Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

Destinations des constructions

Articles R151-27, R151-28 et R151-29 du Code de l'urbanisme

1° Exploitation agricole et forestière avec 2 sous-destinations :

- 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° Habitation ; avec 2 sous destinations :

- 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° Commerce et activités de service ; avec 6 sous-destinations :

- 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° Équipements d'intérêt collectif et services publics ; avec 7 sous-destinations :

- 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 destinés 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 destinés 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° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire ; avec 4 sous-destinations :

- 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.



Emplacement réservé :

Les emplacements réservés sont au nombre des zones spéciales susceptibles d'être délimitées par les PLU en application de l'article L. 123-1-8°. Réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ou aux programmes de logement social (L. 123-2 b), ces emplacements traduisent un engagement des collectivités publiques relatif aux équipements publics projetés sur leur territoire.

Entrepôts :

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistiques). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserves tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition — vente, meubliers, etc...)

Epannelage :

Gabarit des constructions dans l'environnement proche et lointain. Effet de gradation légère des hauteurs dans le sens descendant ou ascendant. L'objectif étant de respecter la volumétrie d'un nouveau bâtiment qui s'insère dans un tissu urbain ou rural déjà constitué.

Espace Boisé Classe : Art. L130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Espace non aedificandi :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

Etablissement particulier :

Il s'agit des établissements publics nécessaires à la gestion d'une crise, des établissements sensibles, ou des installations relevant de la réglementation installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation avec servitude (ICPE AS)

Etablissement public nécessaire a la gestion d'une crise :

Établissement de secours, établissement utile à la sécurité civile et au maintien de l'ordre (inclut donc les mairies).

Etablissement recevant du public :

Désigne tous les bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque, ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout-venant ou sur invitation payante ou non. Est considérée comme faisant partie du public toute personne admise dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel. (Article R.123-2 du code de la construction et de l'habitation). Les ERP peuvent être classés en catégorie suivant leur capacité d'accueil :

- Catégorie 1 : plus de 1 500 personnes
- Catégorie 2 : de 701 à 1 500 personnes
- Catégorie 3 : de 301 à 700 personnes
- Catégorie 4 : moins de 300 personnes.



Etablissement sensible :

Établissement accueillant un public particulièrement vulnérable (crèche, école maternelle ou primaire, maison de retraites, maison pour personnes handicapées, hôpital, établissement de santé, centre pénitentiaire, etc.).

Etablissement public :

Construction, ouvrage ou infrastructure assurant un service public : station de traitement des eaux, ouvrage EDF, etc.

Exploitation agricole :

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

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à 112.SMI (ou unité de référence multipliée par le nombre d'associés) ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.
- Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :
 - les bâtiments d'exploitation,
 - les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- D'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions de l'article R.443-6-4° du Code de l'Urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

Espace non bâti ou espace libre

C'est la surface de la parcelle moins la surface d'emprise aménagée des bâtiments et constructions comprenant notamment annexes et piscines. Pour le calcul du coefficient de biotope, cette surface comprend les espaces affectés aux voies de circulation et stationnement car le moyen de mise en œuvre de leur aménagement concourt à ce calcul.

Extension de construction

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Hauteur

La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, les ascenseurs ni les saillies traditionnelles.



L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction, sur le tènement la recevant.

Impasse:

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

Installation classée pour la protection de l'environnement :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une installation classée.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés :

- Déclaration pour les activités les moins polluantes et les moins dangereuses. Une simple déclaration en préfecture est nécessaire
- Enregistrement : conçu comme une autorisation simplifiée visant des secteurs pour lesquels les mesures techniques pour prévenir les inconvénients sont bien connues et standardisées. Ce régime a été introduit par l'ordonnance n°2009-663 du 11 juin 2009 et mis en œuvre par un ensemble de dispositions publiées au JO du 14 avril 2010.
- Autorisation : pour les installations présentant les risques ou pollutions les plus importants. L'exploitant doit faire une demande d'autorisation avant toute mise en service, démontrant l'acceptabilité du risque. Le préfet peut autoriser ou refuser le fonctionnement.

La nomenclature des installations classées est divisée en deux catégories de rubriques :

- l'emploi ou stockage de certaines substances (ex. toxiques, dangereux pour l'environnement...).
- le type d'activité (ex. : agroalimentaire, bois, déchets ...)

La législation des installations classées confère à l'Etat des pouvoirs :

- d'autorisation ou de refus d'autorisation de fonctionnement d'une installation ;
- de réglementation (imposer le respect de certaines dispositions techniques, autoriser ou refuser le fonctionnement d'une installation) ;
- de contrôle ;
- de sanction.

Installations et travaux divers:

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2m.

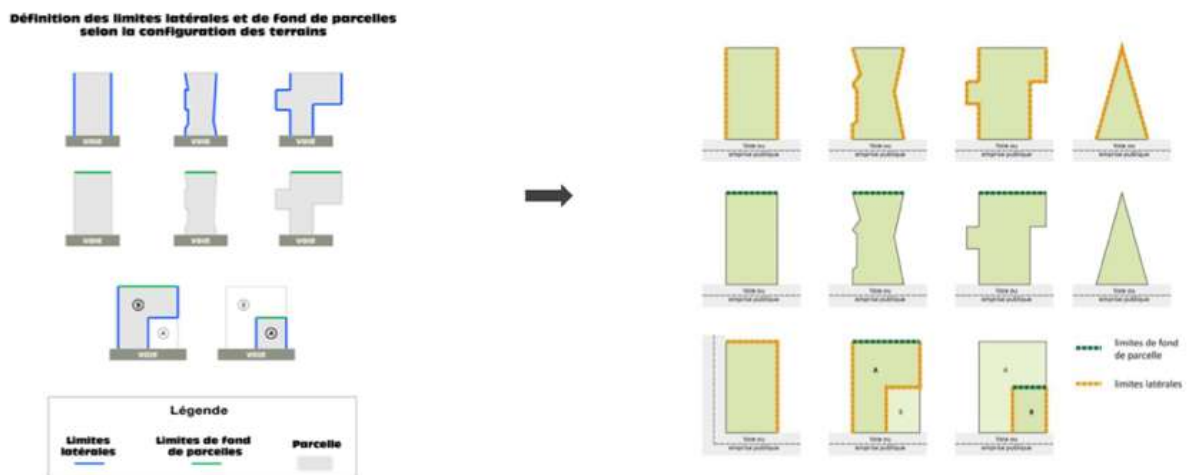
Limites séparatives



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.

Limites séparatives latérales et limites de fond de parcelle

Limite séparative et limite de fond de parcelle :



Le schéma est complété pour permettre de prendre en compte un plus grand nombre de cas possibles et faciliter l'instruction.

Logement:

Est considéré comme logement, tout local assurant une autonomie et une intimité minimale de vie au travers d'un équipement comprenant des sanitaires complets (salle d'eau, W.C.), d'un bloc cuisine, ainsi qu'une porte d'accès séparée dotée d'un verrou de sûreté.

Une chambre indépendante est assimilée à un logement si elle répond aux critères décrits ci-dessus.

Logements Intermédiaires

C'est un logement à loyer modéré ne rentrant pas dans le champ de l'article 55 de la loi SRU mais qui correspond aux mêmes caractéristiques mais concerne des publics non bénéficiaires de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

- Ils sont agréés par l'Etat et financés avec des fonds publics dans le cadre d'une convention de prêt
- Ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique.
- Ils ont un loyer plafonné.
- Ils accueillent des locataires qui disposent de ressources inférieures à un plafond mais non éligibles à l'AP.

Logements locatifs sociaux (LLS) au sens de l'article 55 de la loi SRU

Les logements locatifs sociaux répondent à plusieurs critères cumulatifs

- Ils sont agréés par l'Etat et financés avec des fonds publics dans le cadre d'une convention de prêt



- Ils font l'objet d'une procédure d'attribution contrôlée par la puissance publique.
- Ils ont un loyer plafonné.
- Ils accueillent des locataires qui disposent de ressources inférieures à un plafond et peuvent bénéficier de l'APL (Aide Personnalisée au Logement).

Plusieurs prêts répondent à des besoins différents correspondant à des niveaux de loyers et de plafond de ressources différents et adaptés aux différents secteurs des régions.

- le PLUS (prêt locatif à usage social) répond aux besoins du plus grand nombre de personnes visée par les niveaux de revenus du logement social . Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;
- le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) est réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques, avec corrélativement les loyers les plus bas;
- le PLS (prêt locatif social) finance des logements pour les ménages dont les revenus sont trop élevés pour pouvoir accéder aux locations HLM ordinaires, mais trop bas pour pouvoir se loger dans le secteur privé

Lotissement:

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Mitoyen :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

Opération d'ensemble

C'est une opération d'aménagement qui organise l'urbanisation en lien avec des voies et/ou emprises publiques pour assurer une cohérence d'ensemble du développement urbain.

Cette opération fait l'objet d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire valant division.

Ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics :

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

Parc de stationnement :

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

Récupération des eaux pluviales :

La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel. Ainsi, lorsque la cuve est pleine et lorsqu'un orage survient, la cuve de récupération n'assure plus aucun rôle tampon des eaux de pluie. Le dimensionnement de la cuve de récupération est fonction des besoins de l'aménageur.

Renouvellement urbain :



Forme d'évolution de la ville qui vise à renforcer l'armature urbaine existante, notamment les centres villes et les pôles urbains prioritaires. Par un phénomène de redensification, la ville évolue sur elle-même et sa croissance se fait sur le tissu urbain pré-existant.

Rétention :

La rétention des eaux pluviales vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un évènement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini. Un simple ouvrage de rétention ne permet pas une réutilisation des eaux. Pour se faire, il doit être couplé à une cuve de récupération. Le dimensionnement de l'ouvrage est fonction de la pluie et de la superficie collectée.

S.M.I : surface minimum d'installation :

Superficies minima d'installation fixant par petite région les surfaces en deçà desquelles les installations ne doivent plus être encouragées. Elle a ainsi été définie à l'origine comme la surface d'une exploitation de polyculture élevage sur laquelle un jeune ménage pourra disposer d'un revenu minimum.

Sinistre :

Selon la jurisprudence la notion de sinistre relève de circonstances particulières telles que l'incendie, la tempête, l'attentat... (CE 26 juillet 1996 — CE 30 décembre 2002 — CE 5 mars 2003).

Sous-sol :

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

Soutènement :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

Surface habitable :

Surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, embrasures de portes et de fenêtres (article R.112-2 du code de la construction et de l'habitation).

Ne sont pas prises en compte : les superficies de combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, autres volumes vitrés, locaux communs, et autres dépendances du logement ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Surface de vente :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

Stationnement de caravanes :

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre 1er du livre IV du code forestier.



L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

Surface de plancher

- Somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs.

Un décret précise les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi qu'une part des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Tènement :

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

Terrain :

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Unité foncière :

Ensemble des parcelles d'un même tenant appartenant à un même propriétaire.

Terrain naturel

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.

Voie privée ouverte à la circulation

Voirie dont les propriétaires privés ont autorisé de façon explicite ou tacite la circulation des véhicules motorisés, des vélos et des piétons. Elle entre donc dans la mise en œuvre des articles « implantation des constructions par rapport aux voies publiques et emprises publiques ». Par principe, les voies prévues dans



le cadre des OAP entraînent automatiquement l'autorisation tacite de circulation des propriétaires, si ces voies restent privées.

Voies publique et emprises publiques :

La voie publique s'entend comme l'espace public ou privé 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. Les voies privées ouvertes à la circulation entrent dans la catégorie voies publiques dans le présent règlement

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas seulement à la notion de voie ni d'équipement public.

Voirie:

La voirie est du domaine public routier composée de la chaussée et des trottoirs. Elle fait l'objet de travaux menés soit par le propriétaire de la voie (Ville, Conseil Général, Etat), soit par les concessionnaires de réseaux (EDF, GDF, FRANCE TELECOM, Compagnie des eaux, etc.), soit enfin par les riverains.

Pour ces derniers, l'obtention d'une autorisation de voirie délivrée par la Mairie est nécessaire avant tout chantier.

Il en est de même pour les occupations temporaires du domaine public routier ou pour l'installation d'une terrasse de café, d'un marché, d'un panneau publicitaire etc....

Vulnérabilité :

Au sens le plus large, exprime le niveau de conséquences prévisibles d'un phénomène naturel sur les enjeux (doctrine Rhône). Réduire / augmenter la vulnérabilité revient à réduire / augmenter le nombre de personnes et/ou la valeur des biens exposés au risque.



2. Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser résidentielles et mixtes

Ces zones concernent :

- La zone UA, correspondant aux zones mixtes à dominante d'habitat de centre ancien ou de forte densité. Elle est destinée à accueillir des logements et les équipements, commerces et services liés à l'habitat. Elle recouvre la partie la plus ancienne du centre bourg, urbanisée quasiment dans sa totalité, où le bâti est dense, implanté à l'alignement et organisé en ordre continu. L'objectif est de faciliter les réhabilitations ou reconstructions à l'identique du tissu urbain actuel, et de préserver les commerces de proximité existants.
- La zone UB, correspondant aux zones mixtes à dominante d'habitat s'étant développées en périphérie ou hameau dans un ordre souvent discontinu
 - elle comprend un sous-secteur UBa nécessitant un assainissement autonome car non desservie par l'assainissement collectif, et un sous-secteur UBb correspondant au nouveau centre village intégrant commerce et habitat collectif
- La zone 1AUB, dont le règlement est identique à la zone UB : Ces secteurs à caractère naturel de la commune sont destinés à être ouverts à l'urbanisation.
 - *Pour rappel, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 2 AUB pour des secteurs dont les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du plan local d'urbanisme afin de déterminer les conditions d'aménagement sous forme d'OAP, le règlement ayant vocation à être celui de la zone 1 AUB
 - En l'absence d'OAP et/ou de règlement, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une révision simplifiée ou non

Certains secteurs font l'objet au surplus de servitudes incluant notamment le Plan de Prévention des risques.



Nature de l'occupation du sol

Article 2-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et occupations du sol relevant des entrepôts et aires de stockage.
- Les constructions et occupations du sol relevant du commerce de gros.
- Les constructions et occupations du sol relevant de l'industrie.
- Les constructions et occupations du sol liés à l'exploitation agricole et forestière
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière.
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et le stationnement de caravanes, les caravanes isolées soumises à autorisation, les aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs.
- Toutes occupations et utilisation du sol interdites par le PPRNI du Rhône et de l'Ain. Se référer aux dispositions et prescriptions inscrites dans le règlement du PPRNI.

En zone UB, 1AUB,

- Les constructions et occupations du sol relevant du commerce et des activités des service à l'exception de celles autorisées sous condition .

Article 2-2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont soumises à des conditions particulières :

- Dans les zones de risques inondation définies par le PPRNI Rhône et Ain, toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devra se référer aux dispositions et prescriptions inscrites dans le règlement du PPRNI.
- Toutes les constructions susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, ne devront pas générer pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers. Ainsi,
 - En zone UA et AUB: Sont notamment admises les installations classées à condition qu'elles soient nécessaires à la vie des habitants et que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
 - En zone UB, UBa et AUB: les commerces ne sont admis que dans la limite de 50 m² maximum de surface de plancher et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant d'éviter les dangers et nuisances pour le voisinage, conformément à la réglementation en vigueur.
 - En zone UB et AUB à condition que les nouvelles constructions ne remettent pas en cause les principes de circulations définis dans la programmation des OAP et/ou ne la rendre pas plus onéreuse;
- Les affouillements et exhaussements de sol à conditions qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- Les piscines et annexes à l'habitation à condition qu'elles s'intègrent au site et que leur implantation ne cause pas de gêne au voisinage dans leur fonctionnement technique et dans leur exploitation.
- Les réservoirs à fuels à condition d'être enterrés et munis de cuvettes de rétention.

Article 2-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Tout projet de construction de plus de 3 logements doit comprendre 35% de Logement Locatif Social.

Cette disposition ne s'applique pas aux OAP qui fixent leurs propres objectifs dans le cadre d'une servitude de mixité sociale au titre de l'article L123-1-5 II 40 du Code de l'Urbanisme reportée au plan de zonage.

La mixité fonctionnelle est garantie dans le cadre d'une maîtrise des nuisances et de la circulation par les articles 2-1 et 2-2



Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 2-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) aux emprises publiques

Les distances de recul sont calculées en prenant en compte les débords de toitures. Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, ces voies et emprises étant existantes ou à créer.

Dans la zone UA

Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise :

- soit à l'alignement de l'emprise public,
- soit à l'alignement des bâtiments implantés sur les parcelles voisines, dès lors que l'alignement n'est pas situé à plus de 3 m de l'espace public
- Soit en recul plus important, à condition de créer à l'alignement de la voie une clôture minérale haute conservant le caractère continu du bâti.

Dans la zone UB, 1 AUB et 2AUB

Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise :

- les constructions principales doivent avoir un retrait d'au moins 5 mètres.
 - le long des voies piétonnes, les constructions principales doivent s'implanter avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Les annexes devront s'implanter avec un retrait au moins égal à la demi-hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Elles pourront toutefois s'implanter à l'alignement si elles ne dépassent pas 40 m² et 4 m de hauteur à l'égout du toit et que leur longueur n'excédera pas 15 m.
- Les accès automobiles (portails, portes de garages ...) doivent être implantés de façon à permettre un espace de dégagement d'au moins 5 m. Toutefois, en cas d'impossibilité de respecter la règle de retrait pour des motifs liés à la configuration de la parcelle ou à l'implantation des constructions existantes, une implantation des portails à l'alignement de la limite d'emprise des voies est admise dès lors qu'un système d'ouverture automatique aura été mis en place, afin de limiter le temps d'arrêt du véhicule sur la chaussée roulante et que le niveau de circulation peut le permettre.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être envisagées pour des motifs précis et concrets d'architecture, au cas par cas :

- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nota : les distances de recul sont calculées en prenant en compte les débords de toitures.

Dans la zone UA

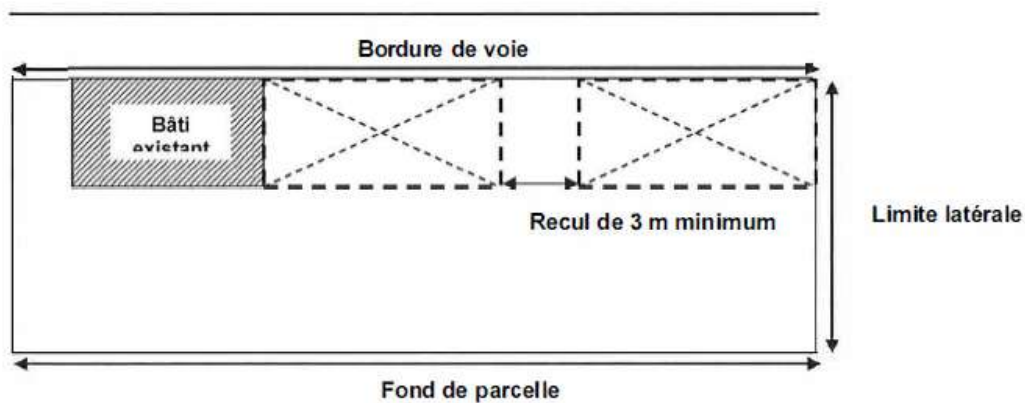
Toute nouvelle construction doit tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines, afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

- Les constructions situées à l'alignement de l'espace public ou en retrait à moins de 3m doivent s'implanter sur au moins



l'une des limites latérales de la parcelle.

- En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égale à la demi-hauteur des constructions projetée, sans être inférieur à 3 mètres.



Dans la zone UB, 1AUB et 2 AUB

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative (sauf pour les bassins de piscine) s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin positionné en limite séparative. Dans ces deux cas, la longueur de la construction, par limite séparative, ne peut excéder 15 mètres.

Pour les bassins de piscines, la distance ne devra pas être inférieure à 1 mètre.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions, ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics et ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel existant jusqu'au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

En zone A et UBb, la hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

En zone UB, UBa, 1AUB et 2AUB, La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 9 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

Article 2-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Les toitures des bâtiments principaux seront à deux versants minimum, d'une pente comprise entre 30 et 45%.

Toutefois en zone UB, 1AUB et 2AUB, dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non



traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, toiture végétalisée...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Dans toutes les zones, au sein d'une unité foncière, les couvertures des bâtiments d'habitations et des annexes accolées seront réalisées dans des matériaux et des couleurs homogènes, choisis dans une palette préférentielle allant du rouge au brun. La palette des gris est également autorisée.

Ces dispositifs ne s'appliquent pas aux vérandas et pergolas ainsi qu'aux extensions inférieures à 20 m² d'emprise au sol

Pour les autres annexes inférieures à 40 m², la forme des toitures et la couverture ne sont pas soumises à cette règle sous couvert d'une insertion paysagère de qualité.

Les matériaux et toitures revêtant un intérêt environnemental (y compris les panneaux photovoltaïques) et participant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés dans le cadre d'une insertion paysagère de qualité.

Aspect extérieur des constructions

Volumes et aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, et un aspect architectural soit cohérent avec le bâti environnant, soit résolument contemporain en reprenant un ou plusieurs éléments repères de l'architecture locale comme l'utilisation d'un matériau ou d'une couleur....

Murs et enduits :

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les murs végétalisés sont autorisés.

Les imitations de matériaux (fausses briques, faux pans de bois, etc....) ne sont autorisées que sous condition de qualité de l'aspect et d'insertion paysagère.

Ouvertures :

En zone A, pour les façades visibles de la rue ou de l'espace public, les ouvertures doivent être plus hautes que larges, de proportions sensiblement équivalentes à celles des maisons anciennes du centre. Au dernier étage, des ouvertures plus petites pourront être de forme indifférente.

En zone UB, 1AUB et 2AUB, Les ouvertures doivent avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Locaux annexes :

Les locaux annexes doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôtures hauts existants. Les matériaux et couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, vérandas ou panneaux solaires doivent s'intégrer au mieux au volume des constructions.

Les dépôts et citernes doivent être invisibles depuis l'espace public.

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.

Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux doivent être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Les clôtures, tant à l'alignement que sur les limites séparatives, doivent s'intégrer parfaitement dans le site et être en harmonie avec les bâtiments et les clôtures voisines.



Leur hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures devront être composées de haies vives doublées le cas échéant par une clôture ajourée ou un grillage sur potelets métalliques.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées et peuvent être doublées

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou l'expansion des crues.

Performance énergétique des bâtiments

Les bâtiments doivent être construits dans le cadre des normes énergétiques en vigueur.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces normes et dans une perspective de construction passive , l'isolement par l'extérieur et la mise en œuvre de dispositifs photovoltaïques ou de toitures végétalisées sont favorisés par le règlement et considérés sans impact sur les règles de gabarit. Ils sont expressément encouragés.

Article 2-6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Coefficient de Biotope

Dans la zone UA, les espaces libres doivent atteindre un coefficient de biotope de 0,5

Dans la zone UBb, les espaces libres doivent atteindre un coefficient de biotope de 0,7

Dans les zones UBa et UB, 1 AUB et 2AUB,

- Soit les espaces libres doivent atteindre un coefficient de biotope de 0,7
- Soit un coefficient de 0,4 est mis en œuvre à l'échelle de la totalité de la parcelle

Éléments naturels

1 arbre de haute tige est exigé par tranche de 200 m² d'espace libre.

Pour rappel les clôtures sont composées de haies vives et concourent au développement de la biodiversité et de la lutte contre les ilots de chaleur.

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, la simplicité de réalisation et le choix d'essences Locales sont recommandées.

Les plantations existantes présentant un intérêt paysager ou environnemental doivent être maintenues.

Aires et emplacements de stationnement

Les aménagements liés au stationnement doivent être réalisés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols grâce à l'utilisation de revêtement perméable.

1 arbre de haute tige est exigé par groupe de 4 places de stationnement.

Article 2-7 : Stationnement des véhicules et des deux roues (électriques ou non)

stationnement des véhicules

Les aménagements liés au stationnement doivent permettre de limiter l'imperméabilisation des sols grâce à l'utilisation de revêtement perméable.

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.

Il est exigé, au minimum :



- Pour les constructions neuves à usage d'habitation : 2 places par logement
- En zone 1AUB et 2AUB : 1 place visiteur par tranche indivisible de 2 logements
- Pour les réhabilitations ou les changements de destination à usage d'habitation : 1 place par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités, dans la zone UB : 2 places pour 50 m² de surface de plancher.

En cas de division parcellaire, ou de constructions de plusieurs bâtiments sur un même tènement, la réalisation d'une aire de stationnement commune devra être privilégiée dont le nombre et l'emplacement seront conformes aux prescriptions du présent article.

Si les constructions préexistantes à la division n'ont pas d'emplacement propre, leur besoin sera pris en compte dans le projet.

En cas d'impossibilité technique de réaliser tout ou partie des places de stationnement exigées sur le terrain d'assiette de l'opération :

- l'implantation des places manquantes est admise sur un terrain situé à moins de 100m à l'exclusion du stationnement public

stationnement des deux roues (électrique ou non)

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

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation excédant 5 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisées dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés soit en rez-de-chaussée de la construction soit à défauts au 1er niveau de sous-sol, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation et selon les besoins pour les autres affectations.



Equipements et réseaux

Article 2-8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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 **est limité dans l'intérêt de la sécurité.**

- En zone UB, UBa, UBb, 1 AUB et 2 AUB : En cas de division de propriété, les terrains issus de la division devront être desservis par le même accès à la voie publique, le cas échéant par la suppression de l'accès actuel **sauf impossibilité technique (exemple : accès en descente sur garage en sous-sol, présence d'un équipement réseau...)**
- Pour les opérations immobilières conduisant à la création de plus de deux lots et/ou deux logements, **il ne sera autorisé qu'un seul accès** par unité foncière sur la voie publique

Voiries

La voirie constitue la desserte du terrain sur lequel est projetée l'opération ou la construction. il s'agit de voies de statut privé ou public, ou de l'emprise d'une servitude de passage.

- Les voiries existantes de desserte du projet doivent avoir des caractéristiques suffisantes pour desservir les constructions projetées afin de permettre notamment l'approche des véhicules de services (véhicules de lutte contre l'incendie, véhicules de collecte des ordures ménagères...).
- Pour les opérations immobilières conduisant à la création de plus de deux lots et/ou deux logements, les voiries devront avoir les caractéristiques suivantes
 - Largeur de chaussée d'au minimum 5 mètres pour les voies en double sens,
 - Largeur de chaussée d'au minimum 4 mètres pour les voies en sens unique.
- En cas de création d'une voirie nouvelle desservant 1 nouveau logement, celle-ci devra :
 - être adaptée à l'importance et à la destination des constructions et installations qu'elle doit desservir ;
 - assurer la sécurité des usagers de cette voie ;
 - permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité ;
 - présenter une largeur de chaussée minimale de 4 mètres en tout point (hors stationnement).
- Pour les opérations immobilières conduisant à la création de plus de deux lots et/ou deux logements, les voiries nouvelles devront avoir les caractéristiques suivantes :
 - largeur de chaussée d'au moins 5 mètres pour les voiries à double sens et 4 mètres pour les autres voiries;
 - largeur de stationnement de 2 mètres minimum ;
 - largeur de trottoirs de 1.50 mètres minimum.
- Dispositions spécifiques aux voiries en impasse
 - Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent opérer aisément un demi-tour.
 - Les opérations immobilières conduisant à la création de plus de deux lots et/ou deux logements, prévoyant une voirie en impasse, doivent comporter une aire permettant l'inscription d'un cercle de diamètre de 16 mètres ou conforme aux prescriptions du SDIS en fonction de la longueur de l'impasse. Cette disposition vise à assurer la défense contre l'incendie, à permettre la collecte des ordures ménagères et à faciliter la circulation des riverains.



Article 2-9 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement.

Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollutions vis-à-vis du réseau public devra être équipé d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

Assainissement : « Eaux usées »

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage (à la charge du pétitionnaire), en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément au code de la Santé Publique.

Pour le secteur UBa :

- Le traitement des eaux usées doit être réalisé par un dispositif agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement.
- En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ont vocation à être retenues et infiltrées à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire qui définit les besoins et la mise en œuvre de la rétention/infiltration au regard de l'emprise de son projet de construction et de la nature du sol.

La mise en œuvre du coefficient de biotope prévu à l'article 2-6 doit permettre d'optimiser l'infiltration à la parcelle.

En zone UA, dans l'impossibilité technique de réaliser une infiltration à la parcelle, l'autorité compétente, au cas par cas, peut à titre exceptionnel accorder un raccordement sur le réseau unitaire s'il existe.

Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les voiries privées ouvertes à la circulation ou desservant plus de 3 lots ou parcelles, devront intégrer un éclairage conforme à celui des voiries publiques.

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les possibilités de déploiement de la fibre doivent être systématiquement prévus (fourreaux en attente).

Gestion des déchets :

Un local ou un espace dédié aux déchets, aménagé de préférence au rez-de-chaussée et facile d'accès, sera exigé pour :

- les nouvelles constructions ou projet d'ensemble de plus de 150 m² de surface de plancher et d'au moins 2 logements,
- les réhabilitations à usage d'habitation de plus de 200 m² de surface de plancher et d'au moins 2 logements.

Il devra être conçu en fonction du nombre d'usagers concernés et des contraintes logistiques d'entretien et de manutention quotidienne.



3. Dispositions applicables aux zones urbaines et à urbaniser d'activités économiques et d'équipement

Ces zones concernent :

- La zone UX, correspondant à l'accueil des activités artisanales, industrielles et de services qui comprend le secteur UXa en assainissement autonome, **et UXh pour les activités hébergement hôtelier et touristique et restauration**
- La Zone Uep, correspondant à l'accueil d'équipements d'intérêt collectif.
- La zone 1AUen destinée à recevoir un équipement de production nucléaire pour une énergie décarbonée



Nature de l'occupation du sol

Article 3-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Dans toutes les zones :

- les constructions et occupations du sols relevant de l' exploitation agricole et forestière
- les constructions et occupations du sols relevant de l' habitation sauf les logements destinés au gardiennage ou à la direction des établissements dans les conditions particulières définies à l'article 3-2

En zone Uep :

- les constructions et occupations du sols relevant des « commerces et services »
- les constructions et occupations du sols relevant des « autres activités des secteurs secondaires et tertiaires »
- les constructions et occupations du sols relevant des autres équipements recevant du public notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage

En zone UX

- les constructions et occupations du sols relevant de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les constructions et occupations du sols relevant de la destination « artisanat et commerce de détail » sauf celles autorisées sous conditions et sauf celles, **en zone UXh , relevant de l' « hébergement hôtelier et touristique » et de la restauration**

En zone 1AUen

- les constructions relevant des commerces et services
- les constructions relevant des activités de centre de congrès et d'exposition et des activités d'entrepôt sauf celles autorisées sous conditions
- les constructions relevant de la destination Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Article 3-2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Dans les zones de risque inondation par le PPRNi Rhône et Ain, toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants ne peuvent être réalisées que dans les conditions issues des dispositions et prescriptions inscrites dans le règlement du PPRNI.
- Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient directement nécessaires à la réalisation et au fonctionnement des activités autorisées.
- Les réservoirs à fuels devront être enterrés et munis de cuvettes de rétention.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient strictement destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le gardiennage, la surveillance ou la direction des établissements édifiés dans la zone. Ces locaux à usage d'habitation ne pourront pas être vendus séparément du local d'activités et devront :
 - être intégrés aux établissements d'activités auxquels ils sont liés,
 - être d'une surface inférieure à celle du local d'activité sans pouvoir excéder 70 m² de surface de plancher
 - être limités à 1 logement par parcelle.
- les constructions et occupations du sols relevant de la destination « artisanat et commerce de détail » dont la surface de vente ouverte au public hors de commerce de gros est inférieure à 50 m²

Dans la zone UXa :

- Le pétitionnaire devra constituer un dossier CNPN (Conseil National de Protection de la Nature) pour l'obtention



d'une dérogation relative à la destruction d'espèces protégées sur le site.

- En zone 1AUen, les constructions relevant des activités de centre de congrès et d'exposition et des activités d'entrepôt sont autorisées dès lors qu'elles sont accessoires à l'activité de production nucléaire

Article 3-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

La fonction habitat à l'exception des logements de gardiennage ou de direction des établissements est incompatible avec la vocation de ces zones. Cet article n'est donc pas réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

En zone 1AUen les articles 3-4 ; 3-5 ; 3-6 et 3-7 ne sont pas réglementés

Article 3-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) aux emprises publiques

Les distances de recul sont calculées en prenant en compte les débords de toitures. Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, ces voies et emprises étant existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise :

- A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage pour les constructions au droit de la RD 65, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies publiques et privées, au moins égale à 5 mètres.
- Toute construction édifiée le long des voies piétonnes doit s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- En zone Uep, les accès automobiles (portails, portes de garages...) doivent être implantés en recul d'au moins 5 mètres sur l'alignement des voies.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être envisagées pour des motifs précis et concrets d'architecture ou bio-climatiques et écologiques, au cas par cas :

- pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nota : les distances de recul sont calculées en prenant en compte les débords de toitures.

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur la limite, ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin positionné en limite séparative.



Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques et installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Emprise au sol des constructions

Non réglementé

Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée verticalement à partir du sol naturel existant jusqu'au faitage, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

La hauteur maximum des constructions ne pourra pas excéder 12 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique.

Article 3-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

Toitures

Dans la mesure où ils contribuent à la limitation des émissions de gaz à effet de serre, les panneaux solaires, toitures végétalisées et autres éléments bio-climatiques et écologiques sont autorisés.

Aspect extérieur des constructions

Aspect architectural

Les constructions nouvelles, les extensions et aménagements des bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volume, et un aspect architectural compatible avec le bâti environnant.

Tout projet d'expression contemporaine et innovant par rapport aux règles définies par le présent règlement devra prendre en compte les caractères naturels et bâtis du site, et pourra être accepté après examen au cas par cas.

Murs et enduits

Toutes les façades, bâtiments annexes compris, auront un revêtement adapté au support et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Ouvertures

Les ouvertures doivent avoir des formes et proportions s'harmonisant avec l'aspect général de la construction.

Locaux annexes

Ils doivent être de préférence adossés aux bâtiments existants, ou à des murs de clôture hauts existants.

Les matériaux et couleurs ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les éléments non traditionnels de caractère climatique tels que serres, vérandas ou panneaux solaires doivent s'intégrer au mieux au volume des constructions.

Antennes paraboliques

L'implantation des antennes paraboliques est interdite en façade.



Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux doivent être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures devront être composées de haies vives doublées le cas échéant par une clôture ajourée ou un grillage sur potelets métalliques.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées et peuvent être doublées

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou l'expansion des crues.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées et peuvent être doublées d'un grillage sur potelets métalliques.

Performance énergétique des bâtiments

Les bâtiments doivent être construits dans le cadre des normes énergétiques en vigueur.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces normes et dans une perspective de construction passive , l'isolement par l'extérieur et la mise en œuvre de dispositifs photovoltaïques ou de toitures végétalisées sont favorisés par le règlement et considérés sans impact sur les règles de gabarit. Ils sont expressément encouragés.

Article 3-6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Coefficient de Biotope

En zone UX, UXa et UXh , les espaces libres doivent atteindre un coefficient de biotope de 0,6

Éléments naturels

1 arbre de haute tige est exigé par tranche de 200 m2 d'espace libre surface des voiries internes déduites

Pour tout aménagement des espaces libres et plantations, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandées.

Les plantations existantes présentant un intérêt paysager ou environnemental doivent être maintenues.

Aires et emplacements de stationnement

Les aménagements liés au stationnement doivent être réalisés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols grâce à l'utilisation de revêtement perméable.

Article 3-7 : Stationnement des véhicules et des deux roues (électriques ou non)

Stationnement des véhicules

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

Les aires de manœuvre, de chargement et de déchargement doivent être assurées en dehors du domaine public.

Il est exigé, au minimum :

- Pour les constructions et installations à usage hôtelier, de restauration, de commerce, d'équipement collectif, de bureaux :
 - Destinées à abriter du personnel : 1 place par 50 m2 de surface de plancher.
 - Appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m2 de surface de plancher.



- A usage de commerces : 1 place pour 25 m² de surfaces de vente.
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- Destinées à la restauration : 1 place par 25 m² de surfaces ouvertes au public.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif et autres cas non prévus ci-dessus :
 - Le nombre de places de stationnement doit répondre à leur nature, leur fonction et leur localisation.
- Pour les changements de destination
 - Le nombre d'emplacements exigible est obtenu en déduisant le nombre d'emplacements liés au précédent mode d'occupation (qu'ils aient été ou non réalisés) du nombre résultant de la nouvelle destination.

Stationnement des deux roues (électrique ou non)

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

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions excédant 400 m² de bureaux, d'activités et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues, réalisés dans des constructions doivent être localisés à proximité de l'entrée, clos préférentiellement par des dispositifs ajourés, aménagés à cette fin exclusivement et directement accessible. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1 m² de local par tranche de 100 m² de la surface de plancher affectée à l'accueil des usagers et des salariés et selon les besoins pour les autres affectations.

Equipements et réseaux

Article 3-8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour les constructions nouvelles, les accès automobiles (portails, portes de garage...) devront être implantés en recul d'au moins 5 mètres sur l'alignement des voies, exceptés voies piétonnes et sentiers.

Voiries

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

Les voies en impasse sont interdites si elles ne disposent pas d'une aire de retournement.

Elle doit être aménagée une plate-forme d'évolution de telle sorte que les véhicules de secours puissent opérer un demi-tour facilement.

Article 3-9 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement.



Toute construction ou installation dont l'activité peut présenter des risques de pollutions vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau.

Défense incendie

Les pétitionnaires devront dimensionner les besoins liés à leur projet et les solutions mise en œuvre pour accord du SDIS.

Assainissement : « Eaux usées »

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en exploitation, éventuellement par relevage, aux frais du pétitionnaire, en respectant les caractéristiques d'un système séparatif à l'intérieur de l'unité foncière.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement approprié, conformément au code de la Santé Publique.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales ont vocation à être retenues et infiltrées à la parcelle.

La gestion des eaux pluviales est de la responsabilité du propriétaire qui définit les besoins et la mise en œuvre de la rétention/infiltration au regard de l'emprise de son projet de construction et de la nature du sol.

La mise en œuvre du coefficient de biotope prévu à l'article 2-6 doit permettre d'optimiser l'infiltration à la parcelle pour la zone UX.

Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les voiries privées ouvertes à la circulation ou desservant plus de 3 lots ou parcelles, devront intégrer un éclairage conforme à celui des voiries publiques.

Les extensions, branchements et raccordements aux lignes de distribution d'énergie électrique et d'éclairage public, aux réseaux de télécommunications, ainsi qu'à tous réseaux câblés sur le domaine public ou sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Les possibilités de déploiement de la fibre doivent être systématiquement prévus (fourreaux en attente).



4. Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

- La zone A correspond aux espaces dédiés à l'activité agricole et comprend un sous-secteur As interdisant toute nouvelle construction et un sous-secteur Asc permettant l'exploitation de carrières sous conditions
- La zone N correspond aux espaces à fonctionnalité dominante environnementale et paysagère qu'elles soient naturelles ou agricoles

Nature de l'occupation du sol

Article 4-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et occupations du sols relevant de l'habitation à l'exception de celles soumises à condition définie en 4-2
- Les constructions et occupations du sol relevant du commerce et des activités de service
- Les constructions et occupations du sol relevant des autres activités des secteurs secondaires et tertiaire **à l'exception des installations photovoltaïques sous condition définie en 4-2**
- Les constructions et occupations du sol relevant des Equipements d'intérêt collectif et services publics à l'exception des infrastructures et équipements réseaux
- L'ouverture et l'exploitation de toute carrière sauf en zone Asc et sous condition définie en 4-2
- En zone As, les constructions et occupations du sol liés à l'exploitation agricole et forestière
- En zone A et Asc, les constructions et occupations du sol liés à l'exploitation forestière
- En zone N, les constructions liés à l'exploitation agricole

Article 4-2 : occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

- Dans les zones de risque inondation par le PPRNi Rhône et Ain, Toute construction nouvelle, aménagement, modification et extension de bâtiments existants devra se référer aux dispositions et prescriptions inscrites dans le règlement du PPRNI.
- Les travaux de restauration des milieux naturels devront être permis afin de ne pas entraver la gestion des sites.
- Dans le secteur Asc, les affouillements, constructions et ouvrages liés aux activités et à l'exploitation de carrière à condition d'une remise en état agricole après exploitation des carrières.
- Les nouvelles constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'activité des exploitations agricoles existantes, et dans la limite de 200 m2 de surface de plancher, et leurs annexes.
- L'extension des bâtiments d'habitation existants non liés à l'exploitation agricole, à condition que la surface de plancher de l'extension soit inférieure à 50% de la surface de plancher initiale (existante à la date d'approbation du PLU) et inférieure à 50 m2.
- Les bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, à condition d'être éloigné d'au moins 100 m de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de diversification (**hébergement, restauration**, transformation, vente...) à condition qu'elles demeurent accessoires à l'activité agricole donc entrant dans la destination « exploitation agricole »
- Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions, installations et



occupations du sols autorisées dans la zone.

- Les réservoirs à fuels devront être enterrés et munis de cuvettes de rétention.
- Les installations photovoltaïques en zone N sous condition de réversibilité et d'emprise au sol limitée des structures porteuses pour préserver la qualité des sols.

Article 4-3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet : non réglementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Article 4-4 : Volumétrie et implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies (publiques et privées) aux emprises publiques

Les distances de recul sont calculées en prenant en compte les débords de toitures. Les dispositions de la présente règle s'appliquent aux voies et emprises publiques, ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation, ces voies et emprises étant existantes ou à créer.

Les constructions doivent être implantées par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques

- A défaut d'une marge supérieure définie au plan de zonage au regard de la RD 65, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement des voies au moins égale à 5 m.
- Toute construction édifiée le long des voies piétonnes doit s'implanter à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres
- L'aménagement ou l'agrandissement des constructions existantes à l'intérieur de ces marges de recul pourront être autorisés dans la mesure où ils n'aggravent pas la situation de ces constructions par rapport à la voie : visibilité, accès, élargissement éventuel, etc.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Nota : les distances de recul sont calculées en prenant en compte les débords de toitures.

Les projets de constructions nouvelles doivent tenir compte de l'implantation et de l'orientation des constructions voisines afin de s'intégrer d'une manière ordonnée aux volumes existants.

Les constructions doivent s'implanter :

- Soit en retrait des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur des constructions, sans être inférieure à 3 m. Toutefois, une adaptation de ce recul est envisageable pour les ouvrages techniques nécessaires aux services publics, après avis du maître d'ouvrage.
- Soit en limite séparative s'il s'agit d'une construction n'excédant pas 4 m de hauteur ou si elle s'adosse à un bâtiment voisin en limite séparative, sa hauteur étant alors limitée à celle du bâtiment voisin.

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Emprise au sol des constructions

Non réglementé



Hauteur maximale des constructions

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel préexistant jusqu'au faîtage, ouvrages techniques, cheminées, silos et autres superstructures exclus.

En zone N, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres.

En zone A,

- la hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres.
- Pour les autres constructions la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.
- La hauteur maximale des silos est de 15 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages spécifiques de transport d'énergie électrique et aux ouvrages techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.

Article 4-5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Toitures

Non réglementé

Aspect extérieur des constructions

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure ou superstructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

La finition des espaces extérieurs et des abords doit être réalisée dans la même tranche de travaux que l'opération de construction ou d'installation proprement dite.

Clôtures

Les coffrets extérieurs destinés aux différents branchements aux réseaux doivent être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

Leur hauteur maximale est limitée à 2 mètres.

Les clôtures devront être composées de haies vives doublées le cas échéant par une clôture ajourée ou un grillage sur potelets métalliques.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées et peuvent être doublées

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux ou l'expansion des crues.

Les haies vives doivent être constituées d'essences locales et variées et peuvent être doublées d'un grillage sur potelets métalliques.

Performance énergétique des bâtiments

Les bâtiments doivent être construits dans le cadre des normes énergétiques en vigueur.

Afin de faciliter la mise en œuvre de ces normes et dans une perspective de construction passive ou de production d'énergie renouvelable pour optimiser l'usage de grandes toitures, l'isolement par l'extérieur et la mise en œuvre de dispositifs photovoltaïques ou de toitures végétalisées en fonction de l'usage de la construction, sont favorisés par le règlement et considérés sans impact sur les règles de gabarit. Ils sont expressément encouragés.



Article 4-6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Coefficient de Biotope

Non réglementé

Éléments naturels

Non réglementé

Aires et emplacements de stationnement

Les aménagements liés au stationnement doivent être réalisés de manière à limiter l'imperméabilisation des sols grâce à l'utilisation de revêtement perméable.

Article 4-7 : Stationnement des véhicules et des deux roues (électriques ou non)

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et leur nombre sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé un minimum de 2 places par logement.

Equipements et réseaux

Article 4-8 : Desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Accès

En zone A Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdite.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Voiries

Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères Les voies en impasse sont interdites si elles ne disposent pas d'une aire de retournement.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques et privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir afin notamment de permettre le passage des engins agricoles.

Article 4-9 : Desserte des terrains par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

Toute construction ou installation 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.



Assainissement : « Eaux usées »

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité productrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.

Dans le cas contraire, le traitement des eaux usées doit être réalisé par un dispositif agréé d'assainissement autonome, aux frais du pétitionnaire, dans le respect des dispositions de la réglementation en vigueur et du zonage d'assainissement.

En l'absence de raccordement au réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel conforme aux dispositions sanitaires en vigueur.

Tout projet prévoyant soit un épandage souterrain (épandage sur sols en place) soit un rejet vers le milieu hydraulique superficiel, doit être justifié par la fourniture d'une étude réalisée par un bureau d'études spécialisé.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales

Hors secteur Asc, les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être absorbées en totalité sur le tènement ou vers un exutoire s'il existe au droit du terrain pour strictement éviter le rejet non régulé sur la voirie.

Electricité, téléphone, éclairage public et autres réseaux câblés :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité, de télécommunication et de fibre optique doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

