

Saint André de Corcy



Plan Local d'Urbanisme



La Mairie



L'église

3

Règlement après modification

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire



Département de l'Ain
COMMUNE de SAINT ANDRE DE CORCY
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Plan Local d'Urbanisme

Agence 2BR / 582 Allée de la Sauvegarde 69009 LYON/ 04 78 83 61 87/ agence.lyon@2br.fr

<i>Règlement</i>	1
PREAMBULE.....	3
TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	9
ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME.....	11
ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN	12
ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT.....	13
ARTICLE 7– ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS (Article 11)	15
ARTICLE 8– DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	26
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	33
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	33
CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	42
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	51
CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	59
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	67
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	67
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	76
CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX	79
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	82
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE.....	82
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	91
CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	91
TITRE VI - LEXIQUE.....	99

PREAMBULE

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

- La nature de l'occupation des sols
- Les critères techniques, conditions à l'urbanisation
- Les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions

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

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de SAINT ANDRE DE CORCY.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les règles générales d'aménagement et d'urbanisme et celles relatives à l'acte de construire et à divers modes d'occupation et d'utilisation du sol, en particulier les articles L 111-9, L 111-10, L 421-4, L 421-5, ainsi que les articles R 111-2, R 111-4 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme.
- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R 111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :

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. »

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. »

R 111-15 : « 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. »

R 111-21 : « 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. »

- Les servitudes d'utilité publique affectant le territoire sont reportées en annexe du dossier du Plan Local d'Urbanisme. Les règles de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

- Si elles sont plus restrictives, les règles de ce Plan Local d'Urbanisme s'appliquent en plus de celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 442-14 du Code de l'Urbanisme. Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses, mais néanmoins, compatibles avec celles du PLU qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L 442-11 du Code de l'Urbanisme.
- L'article L 111-7 du Code de l'Urbanisme qui fixe la liste des cas où il doit être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.
- Raccordement des constructions aux réseaux :
Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :
 - ♦ Aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées dans le Code Civil, le code de la Santé Publique, le Code de la Construction et de l'habitation, le code Général des collectivités territoriales,
 - ♦ Au règlement sanitaire départemental,
 - ♦ Au règlement du service public de l'eau,
 - ♦ Aux dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible.

- Code de l'Environnement :

Article L 110-1

I. - Les espaces, ressources et milieux naturels, les sites et paysages, la qualité de l'air, les espèces animales et végétales, la diversité et les équilibres biologiques auxquels ils participent font partie du patrimoine commun de la nation.

II. - Leur protection, leur mise en valeur, leur restauration, leur remise en état et leur gestion sont d'intérêt général et concourent à l'objectif de développement durable qui vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Elles s'inspirent, dans le cadre des lois qui en définissent la portée, des principes suivants :

- 1. - Le principe de précaution, selon lequel l'absence de certitudes, compte tenu des connaissances scientifiques et techniques du moment, ne doit pas retarder l'adoption de mesures effectives et proportionnées visant à prévenir un risque de dommages graves et irréversibles à l'environnement à un coût économiquement acceptable ;*
- 2. - Le principe d'action préventive et de correction, par priorité à la source, des atteintes à l'environnement, en utilisant les meilleures techniques disponibles à un coût économiquement acceptable ;*
- 3. - Le principe pollueur-payeur, selon lequel les frais résultant des mesures de prévention, de réduction de la pollution et de lutte contre celle-ci doivent être supportés par le pollueur ;*

4. - Le principe de participation, selon lequel chacun a accès aux informations relatives à l'environnement, y compris celles relatives aux substances et activités dangereuses, et le public est associé au processus d'élaboration des projets ayant une incidence importante sur l'environnement ou l'aménagement du territoire.

Article L 110-2

Les lois et règlements organisent le droit de chacun à un environnement sain et contribuent à assurer un équilibre harmonieux entre les zones urbaines et les zones rurales.

Il est du devoir de chacun de veiller à la sauvegarde et de contribuer à la protection de l'environnement.

Les personnes publiques et privées doivent, dans toutes leurs activités, se conformer aux mêmes exigences.

Articles L 554-1 et suivants :

Article L554-1

I. - Les travaux réalisés à proximité des réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution sont effectués dans des conditions qui ne sont pas susceptibles de porter atteinte à la continuité de fonctionnement de ces réseaux, à l'environnement, à la sécurité des travailleurs et des populations situées à proximité du chantier ou à la vie économique. Il en va de même pour les travaux réalisés à proximité des ouvrages construits en vue de prévenir les inondations et les submersions, lesquels bénéficient des dispositions prévues au présent chapitre au profit des réseaux précités.

II. - Lorsque des travaux sont réalisés à proximité d'un réseau mentionné au I, des dispositions techniques et organisationnelles sont mises en œuvre, dès le début du projet et jusqu'à son achèvement, sous leur responsabilité et à leurs frais, par le responsable du projet de travaux, par les exploitants des réseaux et par les entreprises exécutant les travaux.

Lorsque la position des réseaux n'est pas connue avec une précision suffisante pour mettre en œuvre l'alinéa précédent, des dispositions particulières sont appliquées par le responsable du projet de travaux pour respecter l'objectif prévu au I.

III. - Des mesures contractuelles sont prises par les responsables de projet de travaux pour que les entreprises exécutant les travaux ne subissent pas de préjudice lié au respect des obligations prévues au II, notamment en cas de découverte fortuite d'un réseau durant le chantier ou en cas d'écart notable entre les informations relatives au positionnement des réseaux communiquées avant le chantier par le responsable du projet de travaux et la situation constatée au cours du chantier.

Le responsable du projet de travaux supporte toutes les charges induites par la mise en œuvre de ces mesures, y compris en ce qui concerne le déroulement du chantier et sauf en ce qui concerne les dispositions du second alinéa du II qui sont appliquées conformément au IV.

IV. — Un décret en Conseil d'Etat précise les modalités de mise en œuvre du présent article, et notamment :

1° Les catégories de réseaux, y compris les équipements qui leur sont fonctionnellement associés, auxquelles s'applique le présent chapitre, ainsi que la sensibilité de ces réseaux ;

2° Les dispositions techniques et organisationnelles mises en œuvre par le responsable du projet de travaux, les exploitants de réseaux et les entreprises exécutant les travaux en relation, le cas échéant, avec le guichet unique mentionné à l'article L. 554-2 ;

3° Les dispositions particulières mentionnées au second alinéa du II ;

4° Les modalités de répartition, entre le responsable du projet de travaux et les exploitants des réseaux, des coûts associés à la mise en œuvre des dispositions du second alinéa du II ;

5° Les dispositions qui sont portées dans le contrat qui lie le responsable du projet de travaux et les entreprises de travaux pour l'application du présent article ;

6° Les adaptations nécessaires à l'application du présent chapitre aux ouvrages construits en vue de prévenir les inondations et les submersions.

Article L554-2

Il est instauré, au sein de l'Institut national de l'environnement industriel et des risques, dans le cadre d'une mission de service public qui lui est confiée pour contribuer à la préservation de la sécurité des réseaux, un guichet unique rassemblant les éléments nécessaires à l'identification des exploitants des réseaux mentionnés au I de l'article L. 554-1. Ces exploitants communiquent à l'Institut national de l'environnement industriel et des risques les informations nécessaires à la préservation de leurs réseaux suivant des modalités définies par décret en Conseil d'Etat.

Article L554-3

Les personnes offrant des prestations de services moyennant rémunération ne peuvent utiliser les données du guichet unique mentionné à l'article L. 554-2 sans avoir préalablement demandé à l'Institut national de l'environnement industriel et des risques un accès annuel à ces données. Le manquement à cette obligation est puni d'une peine de six mois d'emprisonnement et d'une amende de 75 000 €.

Article L554-4

Sont qualifiés pour procéder, dans l'exercice de leurs fonctions, à la recherche et à la constatation des infractions au présent chapitre, outre les officiers de police judiciaire et les agents de police judiciaire, les agents dûment commissionnés et assermentés des services déconcentrés de l'Etat qui sont chargés de la surveillance de la sécurité des réseaux mentionnés au I de l'article L. 554-1.

Article L554-5

Afin de couvrir les dépenses afférentes à la création, l'exploitation, la mise à jour et la maintenance du guichet unique mentionné à l'article L. 554-2, l'Institut national de l'environnement industriel et des risques perçoit les redevances suivantes :

1° Une redevance annuelle pour services rendus aux exploitants au titre de la prévention des endommagements de leurs réseaux souterrains, aériens ou subaquatiques mentionnés au I de l'article L. 554-1 et de la limitation des conséquences qui pourraient en résulter pour la sécurité des personnes et des biens, pour la protection de l'environnement ou pour la continuité de leur fonctionnement ;

2° Une redevance annuelle pour services rendus aux personnes qui demandent à l'Institut national de l'environnement industriel et des risques un accès annuel aux données du guichet unique mentionné à l'article L. 554-2, afin d'offrir des prestations de services moyennant rémunération.

Le montant de la redevance prévue au 1° est fonction de la sensibilité du réseau exploité pour la sécurité et la vie économique, de la longueur du réseau et du nombre de communes sur lesquelles il est implanté.

Le montant de la redevance prévue au 2° est fonction du nombre de régions administratives couvertes par les services de prestation offerts.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les obligations déclaratives des personnes soumises au versement des redevances susmentionnées, l'assiette des redevances, les modalités de paiement et les sanctions consécutives à un défaut de déclaration ou un retard de paiement.

Le total du produit des redevances perçues annuellement par l'Institut national de l'environnement industriel et des risques ne peut excéder les dépenses occasionnées par la création, l'exploitation, la mise à jour et la maintenance du guichet unique mentionné à l'article L. 554-2.

- Code Rural rappelé :

L'article L.111-3

« 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 et des reconstructions à l'existant.

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.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par

délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations

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. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa. »

Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissements s'appliquent :

- Soit qu'ils datent de moins de 10 ans,
- Soit qu'ils datent de plus et qu'ils ont fait l'objet d'une reconduction, en application du deuxième alinéa de l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme. La liste des lotissements concernés par l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme est précisée en pièce annexe du dossier de PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones :

- Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent :

- La zone UA
- La zone UB (et les sous secteurs UBa, UBh et UBr)
- La zone UE (et les sous secteurs UEc, UEd et UEg)
- La zone UX

- Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. 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.

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 n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent :

- La zone 1AU
- La zone 2AU
- La zone 2AUX

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent :

- La zone A et les sous secteur Ah et As

- Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent :

- La zone N et les sous secteurs Nh et Nx
- La zone Ne

ARTICLE 4 – CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement par quartier ou par secteur lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer l'autorisation tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

1 - Adaptations mineures (L123-1 du Code de l'Urbanisme)

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

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

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2 - Travaux confortatifs d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- Les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, 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.

3 - Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

Les démolitions conformément à l'article L 421-26 du Code de l'Urbanisme, toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d), de l'article L 421-26.

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés.

Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Doit également être autorisé sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment.

ARTICLE 5 – DROIT DE PREEMPTION URBAIN

- Le droit de préemption urbain s'applique à l'ensemble des zones U et AU du PLU
- Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

ARTICLE 6 – LES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT

Définition, valeur juridique et champ d'application :

Les dispositions écrites et graphiques du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

Les prescriptions graphiques portent sur :

1) Ensembles végétaux arborés ou bâtis :

- Espace boisé classé :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, « le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements ».

- Espace boisé classé ponctuel – arbre remarquable :

La protection instituée au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme se limite dans ce cas à la surface couverte par le houppier.

- Espace végétalisé à mettre en valeur repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers. Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain.

Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques

- Secteurs, bâtis ou édifices à protéger en raison de l'intérêt patrimonial, historique, architectural

Les édifices ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » doivent être maintenus. Ils participent à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur. Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

2) Secteur d'aménagement :

- les périmètres d'études établis au titre de l'article L.111-10 du code de l'urbanisme.

Ces périmètres correspondent à des secteurs stratégiques pour lesquels des projets doivent être définis à brèves échéances. Ainsi, dans ces périmètres, la collectivité peut décider de surseoir à statuer lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics.

3) Gestion de certaines destinations :

- la protection des rez-de-chaussée artisanaux et commerciaux selon l'article L123-1-5-7°bis du code de l'urbanisme

Sont affectés à des activités artisanales et commerciales, ou café, ou restaurants, ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif ; sont interdits les bureaux et services autres que ceux mentionnés ci-dessus

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée par le linéaire. Ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, accès au stationnement souterrain, locaux techniques, locaux de gardiennage... .

4) Servitudes d'urbanisme particulières :

- Les emplacements réservés (article L.123-1-5-8° du Code de l'urbanisme) pour :
 - équipement public ou d'intérêt général ;
 - espace vert ou terrain de sport public ;
 - voirie ;
 - cheminement piéton et cycliste.
- Les itinéraires doux à créer (article L.123-1-5-6° du Code de l'urbanisme) : situés sur le plan en pièce n° 9 du dossier de PLU.
- Servitude de Mixité Sociale

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, au titre de l'article L 123-1-5-16° du code de l'urbanisme comme « secteurs de mixité sociale », un pourcentage minimum du nombre de logements, ou aussi un nombre minimum défini de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

Ce pourcentage, et les catégories de logements à usage locatif sociaux ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet « secteurs de mixité sociale article L 123-1-5 16° » du règlement et dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

5) Des secteurs identifiés à risques (risques technologiques)

-Etablissements Bernard, risque Seveso seuil bas.

-Périmètres de protection autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques

ARTICLE 7– ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS (Article 11)

1) Prescriptions générales applicables à toutes les zones

Recherche architecturale

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

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplie dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces

techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

2) Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

a) Aspect :

Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant, et le caractère général du site.

b) Enduits et couleurs des façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc.

Les enduits devront respecter par leur couleur, les tons des enduits traditionnels locaux.

La couleur blanche est interdite.

Pour les couleurs, il est nécessaire de se référencer au nuancier communal, présent en annexe du dossier de PLU. Cette règle ne s'applique pas pour les commerces.

Pour toutes les constructions les couleurs et types de façades, les couvertures et les menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

c) Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites),
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

d) Clôture :

Les murs et murets traditionnels doivent être conservés et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine. La zone agricole n'est pas impactée par ce paragraphe, conformément à l'article R421-2 du Code de l'Urbanisme.

Pour les clôtures nouvelles, elles doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques et privées sauf contrainte technique.

La hauteur maximale des clôtures est de :

- 1,60 mètre hors tout pour les clôtures situées à l'alignement des voies publiques et privées
- 1.80 hors tout pour les clôtures situées en limite séparative.

La hauteur des clôtures est calculée par rapport au sol fini depuis l'intérieur de la parcelle (cf. lexique).

Les clôtures en toile, canisse, en fausse végétation sont interdites comme éléments de clôture en limite des emprises publiques et privées.

Les murs de clôture en briques ou en agglomérés doivent être enduits.

e) Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture, de sorte à s'apparenter à un châssis de toit. Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires doivent dans la mesure du possible s'intégrer dans l'épaisseur de la toiture qui leur sert de support de sorte à s'apparenter à un châssis de toit sauf en cas d'impossibilité technique. Sinon ils doivent être posés parallèlement à la pente du toit Le matériau devra être anti- réfléchissant et non éblouissant.
- Les panneaux solaires sont interdits en façades.
- Les panneaux solaires sont interdits au sol sur les surfaces productives.
- Les paraboles ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public.
- Les antennes devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit et dans la mesure du possible près d'une cheminée. Leur implantation sur les loggias et balcons est interdite.
- Pour les constructions neuves : les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans les espaces privatifs (cours, jardins...) sauf en cas d'impossibilités techniques. Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture. Ces éléments ne devront pas être visibles et sont interdits à la vue du domaine public.
- Pour les constructions existantes : Les climatiseurs, pompes à chaleur devront être implantés dans la mesure du possible sur les espaces privatifs (cours, jardins...). Dans le cas où ils seraient disposés en façade donnant sur l'espace public, ils devront être intégrés à la façade et non saillants sur l'emprise publique. S'ils sont posés sur des toitures terrasses ils devront être intégrés à des éléments d'architecture.
- Les éoliennes sont autorisées à conditions qu'elles ne dépassent pas 12 mètres.

f) Les toitures :

Les toitures doivent avoir une pente homogène.

Les pentes des toitures seront uniformes et comprises entre 30 et 45% avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction, sauf en cas de nécessité technique.

Toutefois, des pentes inférieures peuvent être admises pour les vérandas, ou seront traitées en toitures terrasses.

Les toitures terrasses sont admises et doivent être végétalisées à minima de 50%.

Les toitures à un seul pan sont autorisées pour les constructions accolées au bâtiment principal, pour les dépendances et annexes.

Les toitures à un seul pan sont également autorisées pour les constructions inférieures à 15 m² de SP.

g) Ouvertures dans les toitures :

Les ouvertures en toitures sont autorisées dans le plan de la toiture.

h) Cheminée :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

i) Balcons et galeries :

Les garde-corps doivent être le plus simple possible. Les garde-corps préfabriqués de type balustre tournée sont proscrits.

j) Autres éléments techniques :

Les logettes de desserte et de comptage (eau, gaz, électricité, réseaux secs) et les boîtes aux lettres devront être encastrées dans les murs. En l'absence de murs, les logettes seront intégrées dans la clôture.

k) Les locaux pour les déchets :

Les contenants autorisés doivent être entreposés sur une aire aménagée ou dans un local de stockage, dédié à cet effet. Un espace réservé aux conteneurs de déchets est obligatoire pour les opérations : il sera aménagé hors du domaine public et à proximité de la voie publique et sera habillé de façon à préserver les vues depuis la rue.

Dans les habitats collectifs, ainsi que les lotissements, il y aura des bacs individuels ou des bacs collectifs déposés sur une aire de stockage ou dans un abri à proximité immédiate du point de collecte.

Pour les bâtiments collectifs, un local minimum de 15 m² de SP est exigé afin qu'il soit dédié à l'entrepôt des déchets.

l) Les couvertures :

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de la tuile canal en terre cuite, respectant les couleurs du nuancier communal, situé en annexe du présent dossier.

3) Restauration des bâtiments anciens (construits avant 1940) dans la zone UA et bâtiments repérés au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Sont considérés comme bâtiments anciens les constructions réalisées avant 1940, où les bâtiments existants de la zone UA.

La restauration avec une architecture contemporaine n'est pas soumise aux dispositions suivantes.

- a) La restauration des maisons anciennes devra respecter les dispositions originelles en conservant les éléments de décor architectural : les portails d'entrée, les encadrements de pierres seront conservés :

Les volumes bâtis existants seront respectés. La création de décrochements en toiture et en façade est proscrite sauf pour les accès.

Dans le cas de fermeture des volumes ouverts (comme les remises), l'aspect originel devra être préservé (piliers de pierre, charpente, transparence du volume...)

b) Les murs et enduits:

Les murs constitués de moellons de pierre seront enduits. Si les murs sont enduits : les enduits seront traités avec une finition lisse ou gratté. Si les murs utilisent des joints, ceux-ci seront traités par « beurrage » jusqu'au nu des pierres, dit « enduit à pierres vues » qui ne laisse apparentes que les têtes saillantes des pierres.

Concernant les enduits existants en mauvaise état : réfection en mortier de chaux grasse (blanche) coloré par un sable jaune, avec une finition talochée ou grattée uniformément sans « dessiner » sur la façade. L'enduit vient affleurer en douceur la surface des pierres de taille laissées visibles (encadrement de baies, chaînes d'angles).

Concernant les enduits existants en bon état : exécution d'une peinture ou d'un enduit lisse. Toutes teintes vives ou trop claires (blanche, rose, etc...) sont interdites. Les bandeaux, corniches doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.

Les maçonneries de façade des maisons « urbaines » ou villageoises toujours protégées par des enduits dès l'origine, sont souvent d'apparence médiocre et irrégulière : seules les pierres à face taillée et disposées en lits réguliers doivent en principe rester visibles.

Toutefois, on pourra laisser apparaître des maçonneries de briques et galets (ou de moellons taillés) lorsqu'elles présenteront une disposition particulièrement soignée et régulière, et à condition que le caractère « rustique » ou l'ancienneté de la façade le justifie.

Pour les couleurs, il est nécessaire de se référencer au nuancier communal, présent en annexe du dossier de PLU.

c) Les toitures (pentes) :

Leur pente doit être comprise entre 30 et 45 %. S'il s'agit de l'agrandissement du bâtiment, la toiture doit être dans le prolongement de l'existant en termes de pente.

Les toitures des vérandas pourront être différentes. Il n'y a pas d'imposition de pente ni de matériaux.

Les toitures terrasses sont interdites en zone UA. Les attiques sont autorisés, avec une partie végétalisée.

d) Les ouvertures :

La création d'ouvertures nouvelles devra respecter les axes de composition verticaux et horizontaux, de l'existant.

Les volets roulants sont autorisés si le caisson est à l'intérieur du mur. Les volets roulants dont le caisson est situé à l'extérieur, en façade sont, par conséquent, interdits.

e) Les couvertures :

Les toitures à pentes des bâtiments principaux doivent être couvertes de tuiles creuses ou demi-rondes, à emboîtement ou non, d'aspect terre cuite. Le panachage de couleurs des tuiles est interdit. En cas d'extension d'une construction les tuiles devront être de même nature que celles du bâtiment existant (sauf contrainte technique). Pour les couleurs, il est nécessaire de se référencer au nuancier communal, présent en annexe du dossier de PLU.

Lorsqu'elle existe déjà sur l'immeuble, la tuile creuse ancienne devra être réutilisée, au moins pour les façades visibles depuis les espaces publics.

f) Ouvertures dans les toitures :

Seuls sont autorisés les châssis intégrés à la pente du toit, ainsi que les lucarnes ou fenêtres sur toit.

g) Cheminées :

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sur rue ou sur cour sont interdites sauf impératif technique et sauf si elles sont intégrées dans la rive du toit. Si elles sont maçonnées, elles doivent être enduites dans la même tonalité que la façade.

h) Traitements des portes de granges en cas de fermeture :

Les ouvertures de granges ne seront pas murées. On ne créera pas non plus de fenêtre par murage partiel des portes de granges. On utilisera de préférence des fermetures vitrées (impostes et ouvrants vitrés). L'ouverture de la porte de grange représente un « vide » important qui associée au mur (« plein ») compose la façade. Il est important que ces éléments conservent leur identité. Le vide devra rester d'aspect plus « fragile » : verre, bois. En cas de création d'un plancher à l'étage : on conservera l'arc de cercle de la voûte en créant une imposte (bois par exemple) qui permettra d'intégrer la poutre support du plancher. L'ensemble sera réalisé à l'intérieur et non saillant.

i) Le patrimoine paysager et bâti repéré au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L123-1-5-7° et repéré sur le plan de zonage est protégé. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tout arbre de haute tige ou espace arboré répertorié au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu, doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie, etc.).

Les édifices ou constructions faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'urbanisme identifiés aux documents graphiques comme « éléments bâtis à préserver » doivent être maintenus. Ils participent à la préservation des caractéristiques culturelles, patrimoniales, historiques ou architecturales des constructions ou du secteur, de l'ordonnancement du bâti et de l'espace végétalisé organisant l'unité foncière ou le secteur. Ces éléments ne doivent pas être détruits lors d'aménagements ou de constructions. Toute intervention sur ces éléments est soumise déclaration préalable (art R421.17 et R421.23 du Code de l'Urbanisme).

4) Bâtiments agricoles, de production et de stockage.

a) Rappel des prescriptions générales :

Il est rappelé que les dispositions de l'article 1) s'appliquent.

De plus les façades arrière et latérales de chaque bâtiment seront traitées comme la façade principale ou en harmonie avec elle.

Les constructions d'habitation en zone agricole sont régies par le paragraphe 2 sur les prescriptions applicables à toutes les constructions.

Pour les couleurs, il est nécessaire de se référencer au nuancier communal, présent en annexe du dossier de PLU.

b) Toitures :

La pente des toitures des bâtiments agricoles doit être de 15 % minimum. Les toitures terrasses végétalisées sont acceptées.

Les édicules (cheminée, ouvrages techniques etc.) devront être limités en toiture. Quand pour des raisons de fonctionnement, la construction doit avoir plusieurs éléments techniques en toiture, Ceux-ci seront intégrés ou masqués par un élément architectural. Les panneaux solaires sont autorisés uniquement sur les toitures et dans le sens de la pente.

c) Les couvertures :

Les couvertures en bac acier, fibrociment et tuiles sont autorisées.

d) Bardages :

L'utilisation de bardages doit être strictement limitée, et s'inscrire dans un projet architectural de qualité, et uniquement pour les bâtiments liés à l'exploitation agricole. Leurs couleurs devront respecter les couleurs communément admises dans la commune, conformément au nuancier communal. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites.

e) Tunnels, châssis et serres :

Les structures de tunnels, châssis et serres seront de couleur sombre (gris, vert sombre) et intégrer au mieux possible dans le paysage. La couleur blanche et les couleurs vives sont interdites (voir nuancier communal).

5) Règlementation pour la zone UX

a) Aspect :

Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant, et le caractère général du site.

b) Enduits et couleurs des façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc, et ils ne doivent pas comporter de motifs.

Les enduits devront respecter par les couleurs émises par le nuancier communal. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse. Ces règles ne s'appliquent pas pour les commerces.

Les enseignes sont des éléments à part et ne sont pas compter ici.

Les couleurs trop claires sont interdites, tout comme l'aspect tuile, conformément au nuancier communal, situé en annexe du présent dossier.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

c) Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

d) Les toitures, façades et volumétrie

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les toitures à un ou deux pans sont autorisées. Leur inclinaison doit être comprise entre 15% et 25%. Le faitage doit être positionné dans le sens de la plus grande longueur.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture.

e) Panneaux solaires, paraboles, climatiseurs, pompes à chaleur et autres éléments techniques

- Pour les constructions neuves : les panneaux solaires sont autorisés.
- Pour les constructions existantes : les panneaux solaires sont autorisés.
- Les paraboles et antennes de toit devront être le moins possible, perceptibles depuis l'espace public. Elles seront implantées sur le toit.

f) Clôture :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant, et ne doivent pas gêner la visibilité sur les voies ouvertes à la circulation.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,50 mètres. Elles seront de préférence constituées de grillages, doublés ou non de haies vives.

Les clôtures de types canisse, claustra bois, ou fausse végétation sont interdites.

Lorsque la clôture est constituée de murs pleins, la hauteur maximale est fixée à 0,5 mètre, et seront recouverte d'un enduit.

Dans tous les cas, des prescriptions particulières (hauteur, transparence...) pourront être imposées par l'autorité compétente pour des raisons de sécurité au niveau de la circulation sur les voies publiques.

g) La signalétique, les enseignes et la publicité

Seules sont admises sur l'emprise des lots, les enseignes non lumineuses.

Les enseignes et leur support sur les bâtiments doivent être le prolongement de l'architecture et être inclus dans le volume principal des bâtiments. Elles doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les enseignes et supports de publicité doivent être plaqués sur les façades.
Aucun élément d'enseigne ne peut être installé dans les diverses marges de reculement.

h) Les aires de stockage et dépôt à l'air libre :

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement des entreprises sont autorisées, si elles respectent les règles d'implantation et traitées en continuité et en harmonie avec l'architecture du bâtiment. Les aires de stockage doivent être réfléchies avec le bâtiment ou au projet de constructions.

6)Règlementation pour la zone UE

a) Aspect :

Les constructions, l'aspect d'ensemble et les dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant, et le caractère général du site.

b) Enduits et couleurs des façades :

Doivent être recouverts d'un enduit, tous les matériaux qui par leur nature et par l'usage de la région, sont destinés à l'être, tels le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, etc, et ils ne doivent pas comporter de motifs.

Les enduits devront respecter par les couleurs prescrites dans le nuancier communal. La couleur blanche est interdite en grande surface. On privilégiera les enduits à finition lisse. Ces règles ne s'appliquent pas pour les commerces.

Les couleurs trop claires sont interdites. Pour les couleurs, il faut se référer au nuancier.

Pour toutes les constructions les couleurs des façades et des menuiseries doivent être en harmonie avec le site environnant.

c) Mouvements de sol et talus, et implantation des bâtiments :

Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel, par conséquent sont interdits :

- Les exhaussements de sol sans lien avec des constructions ou des aménagements susceptibles de s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti (exemple : buttes de terres interdites).
- Les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

d) Les toitures, façades et volumétrie

Il n'y a aucune prescription particulière pour les toitures.

Les toits à un seul pan sont autorisés.

Les toitures terrasses sont autorisées comme support d'éléments techniques et pour les espaces techniques.

Les constructions et installations autorisées ne doivent pas nuire, ni par leur volume, ni par leur aspect, à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels ils s'intégreront.

En ce qui concerne les façades et les couvertures, les matériaux et les couleurs doivent être choisies en référence aux prescriptions architecturales.

D'une manière générale, les édicules ou bâtiments techniques doivent être intégrés aux bâtiments principaux ou apparaître comme le prolongement naturel de l'architecture.

e) Clôture :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant, et ne doivent pas gêner la visibilité sur les voies ouvertes à la circulation.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres. Elles seront de préférence constituées de grillages, doublés ou non de haies vives.

Dans tous les cas, des prescriptions particulières (hauteur, transparence...) pourront être imposées par l'autorité compétente pour des raisons de sécurité au niveau de la circulation sur les voies publiques.

f) Local pour les déchets :

Un local pour les déchets doit être prévu.

i) La signalétique, les enseignes et la publicité

Seules sont admises sur l'emprise des lots, les enseignes non lumineuses.

Les enseignes et leur support sur les bâtiments doivent être le prolongement de l'architecture et être inclus dans le volume principal des bâtiments. Elles doivent figurer dans le dossier de permis de construire.

Les enseignes et supports de publicité doivent être plaqués sur les façades.

Aucun élément d'enseigne ne peut être installé dans les diverses marges de reculement.

ARTICLE 8– DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

1) DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE CONCERNANT LES SECTEURS DE RISQUES TECHNOLOGIQUES

Le territoire communal de SAINT ANDRE DE CORCY fait l'objet de règle de maîtrise de l'urbanisation, au regard des établissements BERNARD.

1) Etablissements industriels

- LES ETABLISSEMENTS BERNARD

Etablissement Bernard site de la gare

Les distances d'isolement préconisées autour des installations qui présentent des risques technologiques découlent des études de dangers ayant conduit au scénario retenu par le PAC du 15/04/2014, soit :

Référence du phénomène dangereux	Descriptif	Type d'effet	SELS	SEL	SEI	Bris de vitre	Probabilité d'occurrence	Cinétique
1	Décomposition ammonitrate vrac	Toxique	70	70	75	-	E	Rapide
2	Détonation ammonitrate vrac	Surpression	241	330	726	1 452	E	Rapide
3	Décomposition ammonitrate big bags	Toxique	38	40	55	-	E	Rapide
4a	Explosion cellule silo 1	Surpression	NA	NA	31	64	D	Rapide
6	Explosion généralisée silo 2	Surpression	NA	NA	42	85	D	Rapide
10a	Explosion cellule silo 3	Surpression	NA	NA	29	61	D	Rapide
10b	Effondrement cellule silo 3	Ensevelissement	14	14	14	-	D	Rapide

SELS (effets létaux significatifs) – SEL (effets létaux) – SEI (effets irréversibles) – SEInd (effets indirects)

Pour les phénomènes dangereux de probabilité E (autour du dépôt d'ammonitrates) :

- Dans les zones exposées à des effets létaux significatifs (SELS), toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement.
- Dans les zones exposées à des effets létaux (SEL), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets létaux. Les changements de destination sont réglementés dans le même cadre.
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles (SEI), l'autorisation de nouvelles constructions est la règle dans les zones exposées à des effets irréversibles.

Pour les phénomènes dangereux de probabilité D (autour des silos) :

- Dans les zones exposées à des effets létaux significatifs (SELS), toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine du risque.
- Dans les zones exposées à des effets létaux (SEL), toute nouvelle construction est interdite à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement. La construction d'infrastructure de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle.
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles (SEI), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination sont réglementés dans le même cadre.
- Dans les zones exposées à des effets indirects (SDEind), l'autorisation de nouvelles constructions est la règle. Néanmoins, il conviendra pour chaque projet autorisé de permettre d'assurer la protection des personnes pour un effet de surpression de 20 à 50 mbar. Par ailleurs le projet devra s'inscrire de manière à limiter au maximum l'exposition des biens et des personnes (éloignement maximal de la source de danger, orientation générale du bâtiment limitant au maximum les linéaires de façade faisant face à la source de danger)

Etablissement Bernard site de la grange Denis

A proximité du site de la Grange Denis, les projets portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, notamment en augmentant la population exposée aux risques, pourront être interdits ou soumis à conditions.

2) Canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de Saint-André-de-Corcy

♦ Canalisations de transport de gaz naturel

Ouvrage traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP 1	SUP 2	SUP 3
Alimentation ST-ANDRE-DE CORCY DP	67.7	100	14	enterré	25	5	5
Alimentation ST-ANDRE-DE CORCY DP	67.7	100	1000	enterré	25	5	5

Installations annexes situées sur la commune

Nom de l'installation	Distances SUP en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP 1	SUP 2	SUP 3
SAINT-ANDRE-DE-CORCY DP	35	6	6

Nota : si la SUP 1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

♦ Canalisations de transport d'hydrocarbures

Ouvrage traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP 1	SUP 2	SUP 3
Oytier – Saint-Trivier	71	308	5011	enterré	145	15	10

Pour les canalisations de transport de gaz naturel et d'hydrocarbures, conformément à l'article R.555-30 b) du code de l'environnement, les servitudes sont les suivantes en fonction des zones d'effet :

Servitude SUP 1, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement. L'analyse de la compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP 2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP 3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

2) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DU PATRIMOINE BATI IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-7° DU CODE DE L'URBANISME

Pour les éléments bâtis de patrimoine identifiés sur le document graphique, au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie plusieurs types d'éléments bâtis à préserver.

Ces éléments ne doivent pas être détruits. Toute intervention sur ces éléments est soumise à déclaration préalable (art L 123-1-5-7° et R421-17 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Pour ces constructions identifiées : en cas de travaux sur les éléments concernés ceux-ci doivent être réalisés dans le respect de l'aspect et des matériaux d'origine. Les ouvertures nouvelles et extensions sur les bâtiments existants sont autorisées sous réserve de la préservation du caractère patrimonial.

Les éléments architecturaux doivent être préservés (génoises, piliers, encadrements en pierres, huisseries, corniches, toitures, élément de colonne, corniche).

3) DISPOSITIONS VISANT A FAVORISER LA MIXITE SOCIALE AU TITRE DE L'ARTICLE L 123-1-5-16° DU CODE DE L'URBANISME

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, au titre de l'article L 123-1-5-16° du Code de l'Urbanisme « secteur de mixité sociale » un pourcentage minimum du nombre de logements ou aussi un nombre minimum défini de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU,...) à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'Etat ci après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositif équivalent à intervenir, et ou à des logements destinés à l'accession sociale.

Les pourcentages sont les suivants : 20 % dans la zone 1AU1 et 1AU4. Les catégories de logements à usage locatif sociaux ou en accession sociale à réaliser, varient en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminée par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le règlement et dans les « Orientations d'Aménagements et de Programmation ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre

- Soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés
- Soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L 411-2 du Code de la construction et de l'habitation.

4) DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES U ET AU

Par dérogation à l'article R 123-10-1 du code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la 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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

5) DISPOSITIONS RELEVANT DU GRENELLE II (favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions)

Article L111-6-2

Nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, 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 correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par voie réglementaire. Le présent alinéa ne fait pas obstacle à ce que le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable comporte des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Le premier alinéa n'est pas applicable dans un secteur sauvegardé, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créée en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine, dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30 du même code, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou adossé à un immeuble classé, ou sur un immeuble protégé en application du 7° de l'article L. 123-1-5 du présent code.

Il n'est pas non plus applicable dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de

l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France est réputé favorable s'il n'est pas rendu par écrit dans un délai de deux mois après la transmission du projet de périmètre par le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme. Le projet de délibération est mis à la disposition du public en vue de recueillir ses observations pendant une durée d'un mois avant la réunion du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public.

A compter de la publication de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, toute règle nouvelle qui, à l'intérieur d'un des périmètres visés aux deux alinéas précédents, interdirait ou limiterait l'installation des dispositifs énumérés au premier alinéa fait l'objet d'une justification particulière.

Le premier alinéa est applicable six mois après la publication de la même loi.

Article R 111-50

Pour l'application de l'article L. 111-6-2, les dispositifs, matériaux ou procédés sont :

- 1° Les matériaux d'isolation thermique des parois opaques des constructions et, notamment, le bois et les végétaux en façade ou en toiture ;
- 2° Les portes, portes-fenêtres et volets isolants définis par un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme ;
- 3° 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 ;
- 4° 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 ;
- 5° Les pompes à chaleur ;
- 6° Les brise-soleils.

6) DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE PROJETS AU TITRE DE L'ARTICLE L123-2 du Code de l'Urbanisme

Article L 123-2 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des activités de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, et des activités artisanales.

Elle concerne la partie dense du centre-bourg actuel dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, à l'alignement des voies et en ordre continu.

La zone UA est concernée par des périmètres d'isolement relatifs aux risques technologiques autour de l'établissement Bernard. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts,
- Les constructions agricoles nouvelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les changements de destination des locaux à usages artisanal ou de commerces en rez-de-chaussée en façade sur rue pour une vocation de logements ou de bureaux

Dans les périmètres de protection de risques technologiques liés à la SAS BERNARD Productions végétales:

Doivent également être respectées les restrictions du porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 et de l'article 8 des dispositions générales.

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

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 et l'article 8 des dispositions générales :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitation,
- L'aménagement des constructions existantes
- L'extension des constructions existantes
- L'hébergement hôtelier,
- Les activités de commerces, de bureaux, de services
- Les activités d'artisanat dans une limite de 150 m² de Surface de Plancher
- Les installations classées à conditions qu'elles soient compatibles avec le caractère principal de la zone.
- La reconstruction après sinistre

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne d'au moins 5.5 mètres.

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

L'aménagement des portails se fera en retrait de 5 mètres, sauf en cas d'impossibilité technique.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

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

Les installations à caractère artisanal doivent être équipées d'un système anti-retour afin d'éviter les introductions d'eau souillée dans le réseau public.

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

Conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental de l'Ain en vigueur, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant du réseau public d'assainissement en cas de mise en charge de celui-ci. Le clapet anti-retour est obligatoire.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la nature argileuse du sol.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales. Et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente (si cela s'avère possible), sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant projet. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Dans le cas de projets individuels, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositifs de rétention ou de régulation devront être mis en place pour les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée : les ouvrages de rétention ou de régulation seront capables de réguler les eaux pluviales du projet.

L'évacuation des eaux de ruissellement des surfaces au sol imperméabilisées devront impérativement faire l'objet d'un prétraitement.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement existant ou à créer, des façades environnantes.
- Pour la RD1083, du n°101 au n°225, un recul de 4,5 mètres est nécessaire pour les nouvelles constructions.

Cette distance est calculée depuis les murs de constructions ou les éléments de structure de charpente, hors forjets

Le long de la voie ferrée, toutes les constructions autre que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, doivent être édifiés avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres

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

Règle générale :

Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction quand l'implantation des constructions existantes le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générales des constructions avoisinantes. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie.

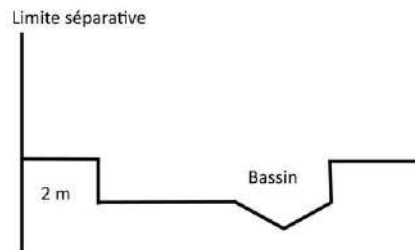
Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique.

En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

Les bassins de piscines devront être implantés à 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative actuelle ou futur.



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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol fini sans affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur des constructions à usage d'habitations, de commerces, de services et bureaux, d'hôtels, ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout du toit. Toutefois, en cas de construction à usage de commerces, de services et bureaux, ceux-ci ne pourront se situer qu'en rez-de-chaussée et au premier étage de la construction. Le reste du bâtiment devra nécessairement accueillir des logements.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions non situés à l'alignement, mais visibles depuis l'espace public.

Dans le cas de cours intérieures invisibles depuis l'espace public mais dont les façades présentent un caractère architectural particulier et de qualité (éléments d'architecture ancienne, bio-climatique et écologique...).

En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 7 du Titre I « Dispositions Générales ».

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT

Règle générale :

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 des espaces publics ou de desserte collective.

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols. A ce titre, le stationnement en sous-sol est à privilégier.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou 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 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement pour 50 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement (soit 2 places pour un logement entre 50 et 99 m², etc.).

- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)

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

Pour les constructions à destination de bureaux ou de services et d'artisanat :

- 1 place par tranche indivisible de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination commercial :

Si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

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

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
- appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m² de surface de plancher
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
- destinées à la restauration : 1 place par 25 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés)
- prévoir une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes,

Règles relatives au stationnement des deux roues :

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, de services et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés 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.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, comme il est référencé dans la délibération du Conseil Général du 26 juillet 2007.

Dans le cas d'opérations de constructions individuelles ou d'opération d'ensemble, les surfaces perméables doivent être au moins égale à 30 % de la surface totale. Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées, dans la mesure du possible.

Les immeubles collectifs devront disposer d'espaces verts communs (non comprises les aires de stationnement) d'une superficie au moins égale à 35 % de la surface totale du tènement, Les opérations de constructions individuelles et les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement et les cheminements

doux dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. Leur localisation doit en faire un élément de la composition urbaine du projet.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Lorsqu'un espace boisé classé s'intègre dans une opération, il peut être assimilé à un espace vert.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage, est protégé. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tout arbre de haute tige ou espace arboré répertorié au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu, doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie, etc.).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UA 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.

CHAPITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle est composée d'un tissu comprenant exclusivement de l'habitat.

Elle concerne la partie pavillonnaire du tissu urbain dans lequel les constructions sont édifiées, en règle générale, en recul des voies publiques. L'urbanisation qui s'y développe est aérée, constituée de lots discontinus.

La zone UB est concernée par des périmètres d'isolement relatifs aux risques technologiques autour de l'établissement Bernard. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

La zone UB comprend trois sous-secteurs :

- UBr, lié à l'activité de la maison de retraite pour les personnes âgées.
- UBa, où l'assainissement autonome est autorisé.
- UBh, où une hauteur spécifique est définie

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les hôtels et des activités artisanales
- Les entrepôts,
- Les constructions agricoles et forestières nouvelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Dans les périmètres de protection de risques technologiques liés à la SAS BERNARD Productions végétales:

Doivent également être respectées les restrictions du porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 et de l'article 8 des dispositions générales.

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

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec le porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 et l'article 8 des dispositions générales :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage de commerces, bureaux et services, sous réserve d'absence de nuisance et dans une limite de 20 m² de SP.
- Les installations classées à conditions qu'elles soient compatibles avec la vocation principale de la zone.
- La reconstruction après sinistre

En secteur UBr, sont autorisés, l'aménagement, l'extension, la transformation des bâtiments existants et la construction de nouveaux bâtiments pour la création d'une résidence d'accueil de personnes âgées et l'aménagement d'espaces de loisirs en accompagnement de ce projet, et seulement pour cette vocation là.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la

circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne d'au moins 5.5 mètres.

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

L'aménagement des portails devra se faire avec un retrait de 5 mètres, sauf impossibilité technique.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

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

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

Conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental de l'Ain en vigueur, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant du réseau public d'assainissement en cas de mise en charge de celui-ci. Le clapet anti-retour est obligatoire.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Dans le sous-secteur UBa, l'assainissement autonome est autorisé sous réserve d'une validation par l'autorité compétente d'une filière adaptée à la nature du sol en présence et conforme à la réglementation en vigueur.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la nature argileuse du sol.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales. Et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente (si cela s'avère possible), sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant projet. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

Dans le cas de projets individuels, un ouvrage de récupération des eaux de toitures pourra être mis en place.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, des dispositifs de rétention ou de régulation devront être mis en place pour les eaux de voirie, de parking, de drainage, de terrasse et de toute surface modifiée : les ouvrages de rétention ou de régulation seront capables de réguler les eaux pluviales du projet.

L'évacuation des eaux de ruissellement des surfaces au sol imperméabilisées devront impérativement faire l'objet d'un prétraitement.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...).

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement des façades environnantes, soit avec un recul de 3 mètres minimum. Cette distance est calculée depuis les murs de constructions ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Le long de la voie ferrée, toutes les constructions autre que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, doivent être édifiés avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée depuis les murs de constructions ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

Pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative est inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie,

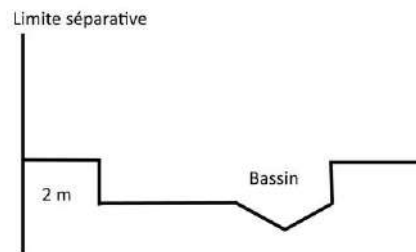
Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,

En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,

Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées,

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

Les bassins de piscines devront être implantés à 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative actuelle ou futur.



En secteur UBr, les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol fini sans affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout des toitures en façade.

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le sous-secteur UBh, une hauteur différente est admise. La hauteur maximale est de 9 mètres à l'égout des toitures.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions non situés à l'alignement, mais visibles depuis l'espace public.

Dans le cas de cours intérieures invisibles depuis l'espace public mais dont les façades présentent un caractère architectural particulier et de qualité (éléments d'architecture ancienne, bio-climatique et écologique...).

En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

En secteur UBr, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 7 du Titre I « Dispositions Générales ».

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT

Règle générale :

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

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou 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 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places par logement pour les maisons individuelles, jumelées.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions et installations à usage d'équipement collectif, d'accueil du public:

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
- appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m² de surface de plancher
- prévoir une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Règles relatives au stationnement des deux roues :

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 réalisés 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.

Pour le secteur UBr, le nombre de places doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, à savoir prendre en compte le stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs, etc.

Dans ce secteur, un minimum de 10 places est réservé pour le personnel, et un minimum de 20 places, est consacré aux visiteurs et à l'hébergement.

En cas d'élargissement de la capacité d'accueil de la résidence, le nombre de places devra correspondre aux besoins nouveaux engendrés par l'activité et devra être précisé et justifié dans la demande de permis de construire.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, comme il est référencé dans la délibération du Conseil Général du 26 juillet 2007.

Dans le cas d'opérations de constructions individuelles ou d'opération d'ensemble, les surfaces perméables doivent être au moins égale à 30 % de la surface totale. Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible,

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées,

Les immeubles collectifs devront disposer d'espaces verts communs (non comprises les aires de stationnement) d'une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale du tènement,

Les opérations de constructions individuelles et les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement et les cheminements doux dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Leur localisation doit en faire un élément de la composition urbaine du projet,

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone, Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage est protégé. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme. Tout arbre de haute tige ou espace arboré répertorié au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu, doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie, etc.).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UB 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone UE est une zone urbaine destinée aux équipements publics ou d'intérêts collectifs. Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'hôtellerie sont autorisées uniquement dans le sous-secteur UEc.

La zone UE est concernée par des périmètres d'isolement relatifs aux risques technologiques autour de l'établissement Bernard. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

La zone UE est concernée par les risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

La zone UE comprend trois sous-secteurs :

- UEc : réservé aux constructions à usage de bureaux, services, commerces et d'hôtels, dont la hauteur est limitée à 7,5 mètres.
- UEd : réservé aux constructions liées et nécessaires aux fonctionnements de la déchetterie et de la station d'épuration.
- UEg : spécifique aux constructions liées et nécessaires aux fonctionnements de la gendarmerie.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage d'habitation, sauf dans le sous-secteur UEg
- Les constructions à usage industriel,
- Les entrepôts,
- Les constructions agricoles et forestières nouvelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Dans les périmètres de protection des canalisations de transports énergétiques présentant des risques technologiques

Doivent également être respectées les restrictions de l'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques du 18 Janvier 2018 et de l'article 8 des dispositions générales.

Dans les périmètres de protection de risques technologiques liés à la SAS BERNARD Productions végétales:

Doivent également être respectées les restrictions du porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 et de l'article 8 des dispositions générales.

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

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec l'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques du 18 Janvier 2018, le porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 puis l'article 8 des dispositions générales :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- La construction d'équipements collectifs ou d'intérêts publics.
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, d'hôtellerie uniquement dans le sous secteur UEc.
- Les constructions et installations techniques liées aux activités de la déchetterie et de la station d'épuration, dans le sous-secteur UEd.
- Les constructions à usage d'habitation et de service public, les constructions et installations nécessaires à leur fonctionnement, pour la gendarmerie uniquement dans le sous-secteur UEg.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne d'au moins 5.5 mètres.

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

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

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

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

Conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental de l'Ain en vigueur, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant du réseau public d'assainissement en cas de mise en charge de celui-ci. Le clapet anti-retour est obligatoire.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la nature argileuse du sol.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales. Et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente (si cela s'avère possible), sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant projet. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées avec un recul de 5 mètres.

Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Le long de la voie ferrée, toutes les constructions autre que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, doivent être édifiés avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 4 mètres.
Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

Pour les constructions dont la hauteur mesurée sur la limite séparative est inférieure à 3,5 mètres,
Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie,
Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées,
Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

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

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol fini sans affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout des toitures en façade.
La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres.

Dans le sous-secteur UEc, la hauteur maximale est fixée à 7,5 mètres à l'égout du toit.
Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions non situés à l'alignement, mais visibles depuis l'espace public,

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 7 du Titre I « Dispositions Générales ».

ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT

Règle générale :

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

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à destination de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 30 m² de surface de plancher.

Pour les constructions à destination commercial :

Si la surface de vente est inférieure à 300 m², 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.

Si la surface de vente est supérieure à 300 m², 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de vente.

Pour les constructions et installations à destination hôtelier, d'accueil du public ou de restauration :

- Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
- appelées à recevoir du public : 1 place par 25 m² de surface de plancher
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
- destinées à la restauration : 1 place par 25 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés)
- prévoir une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Pour les équipements publics, le nombre de place doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité, par le stationnement du personnel, et des visiteurs. Il doit être précisé et justifié dans la demande de permis de construire.

Pour les établissements d'enseignement :

- Du 1er degré : 1 place de stationnement par classe
- Du 2nd degré : 2 places de stationnement par classe

Règles relatives au stationnement des deux roues :

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination de bureaux, de commerces, de services et d'équipements recevant du public, 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.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, comme il est référencé dans la délibération du Conseil Général du 26 juillet 2007.

Pour les équipements publics, les espaces libres sont établis en fonction des besoins et de la mise en valeur du projet.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.

CHAPITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone U.X. est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales et de service.

La zone UX est concernée par des périmètres d'isolement relatifs aux risques technologiques autour de l'établissement Bernard. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

La zone UX est concernée par les risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les constructions à usage d'habitations, sauf celles liées au gardiennage
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions agricoles et forestières nouvelles.
- Les dépôts de véhicules et de matériaux sauf ceux nécessaires et en lien direct avec une activité autorisée dans la zone.

Dans la zone impactée par les risques technologiques, il est interdit :

- La construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public.

Pour la zone de « La Grange Denis », aucune construction, qu'elle que soit sa nature et sa destination, n'est autorisée, compte tenu des risques déjà présents sur le secteur.

Dans les périmètres de protection des canalisations de transports énergétiques présentant des risques technologiques

Doivent également être respectées les restrictions de l'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques du 18 Janvier 2018 et de l'article 8 des dispositions générales.

Dans les périmètres de protection de risques technologiques liés à la SAS BERNARD Productions végétales:

Doivent également être respectées les restrictions du porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 et de l'article 8 des dispositions générales.

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

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserve d'être compatibles avec l'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques du 18 Janvier 2018, le porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 puis l'article 8 des dispositions générales :

- Les constructions destinées aux activités admises dans la zone, et notamment celles qui constituent des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, ne peuvent être admises que dans la mesure où, par leur nature ou danger induit, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la tranquillité des quartiers environnants.
- Les constructions à usage d'habitation destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone, y compris celles édifiées dans le cadre d'une implantation artisanale à caractère familial. Ces constructions à usage d'habitation doivent être intégrées au volume de bâtiment d'activité et ne doivent pas être supérieure à 50% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activité auquel elle est intégrée, sans pouvoir dépasser 50 m².
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions et installations admises dans la zone.
- Le changement de destination des bâtiments ou parties de bâtiments à usage d'activité vers un usage d'habitation est interdit.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.

Toutefois, l'ordre de grandeur et les nuisances induites par les constructions et installations, en particulier les installations classées, doivent demeurer compatibles avec les caractéristiques de la zone, sa situation et son environnement bâti et naturel.

Dans le cas où un bâtiment existant comporterait déjà des locaux à usage de bureaux et services, les projets d'aménagement ou d'extensions seront admis sous réserve qu'ils ne conduisent pas à dépasser à terme 20 % de la SP initiale de ces locaux, et qu'ils n'aient pas pour objet d'augmenter le nombre d'employés exposés aux risques.

De plus, les aménagements de l'existant, quels qu'ils soient, devront intégrer les mises aux normes de sécurité ;

- Les constructions à usage artisanal, industriel, d'entrepôts, de service ou commercial, ne générant pas de distances d'isolement, à condition d'une part, qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place et d'autre part, qu'elle n'entraîne pas une augmentation importante du nombre de personnes présentes (40 personnes au plus) ;
- Les constructions liées à un service public ou un équipement public, ne générant pas de distances d'isolement, à condition d'une part, qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place et d'autre part, qu'elle n'entraîne pas une augmentation importante du nombre de personnes présentes (40 personnes au plus).
- L'extension mesurée des constructions à usage artisanal ou industriel ne générant pas de distances d'isolement, à condition qu'elles ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- Les constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance) dans la limite de 50m² de SP ;
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone (fonctionnement, gardiennage...), sous réserve qu'elles n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de personnes présentes et de dépasser le seuil fixé à l'alinéa précédent ;
- Les ouvrages d'intérêt général à condition de ne pas affecter la sécurité des installations en place (par exemple : pas de poste de détente de Gaz) ;

La reconstruction après sinistre : elle n'est admise qu'en cas de destruction par un sinistre autre que celui causé directement ou indirectement par un accident technologique liés aux établissements faisant l'objet des présentes dispositions générales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour

celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne d'au moins 5.5 mètres.

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

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

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

Conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental de l'Ain en vigueur, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant du réseau public d'assainissement en cas de mise en charge de celui-ci. Le clapet anti-retour est obligatoire.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la nature argileuse du sol.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans les réseaux publics.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielles et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Dans tous les cas, des techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour limiter le phénomène de ruissellement (maintien d'espaces verts, écoulement des eaux pluviales dans les noues, emploi de revêtements poreux, chaussées réservoirs...). Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1) Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimal par rapport aux voies selon les modalités suivantes

▪ RD1083, par	▪ Toutes constructions, 15 mètres
▪ rapport à l'axe	
▪ autres voies en	▪ toutes constructions, 5 mètres
▪ limites du domaine public	

Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Le long de la voie ferrée, toutes les constructions autre que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des

impératifs techniques, doivent être édifiés avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies.

2) Toutefois des normes différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Pour l'extension des constructions existantes à des normes différentes;
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines ou une gêne à la visibilité sur la voie publique.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait minimal par rapport à la limite séparative de 5 mètres. Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :

- La hauteur à l'égout des constructions n'excède pas 3,50 m sur la limite séparative.
- Les constructions s'appuyant sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Les constructions sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

Dans tous les cas, les installations classées doivent respecter un recul suffisant par rapport aux limites des zones d'habitation à créer. Ce recul doit être au moins égal à la distance réglementaire qui leur est imposée par rapport aux habitations existantes, sans pouvoir être inférieure à 35 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol fini sans affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

Toutefois, une hauteur, différente des normes ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les silos, dont la hauteur ne peut excéder 18 mètres, calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.
- Pour les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures... nécessaires aux activités autorisées dans la zone, sans être supérieure à 15 mètres.
- En cas de reconstruction après sinistre, détruit, ou démoli depuis moins de 10 ans.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 7 du Titre I « Dispositions Générales ».

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

Règle générale :

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

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

Il est exigé au minimum

a) pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par logement

b) Pour les autres destinations :

- le nombre de places doit correspondre aux besoins actuels et futurs engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs,

des fournisseurs, des clients... etc. et doit être précisé et justifié dans la demande de permis de construire.

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

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, comme il est référencé dans la délibération du Conseil Général du 26 juillet 2007.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 10 places de stationnement pour les espaces recevant du public.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE UX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

La zone 1AU a une fonction principale d'habitat. Sa vocation est d'accueillir dès à présent, aussi bien des habitations, que des commerces, des services et activités non nuisantes. Certains secteurs sont urbanisables immédiatement. La zone se décompose en certains lieux, selon un phasage, phasage énoncé dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), pièce n°3 du dossier de P.L.U.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits les occupations suivantes :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les parcs d'attraction,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés,
- Les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone,
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'hôtels, et d'activités artisanales
- Les entrepôts,
- Les dépôts d'ordures,
- Les constructions agricoles ou forestières nouvelles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation et à déclaration.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions à usage d'habitations.
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et services, sous réserve d'absence de nuisances, dans une limite de 20 m² de surface de plancher.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne d'au moins 5.5 mètres pour le double sens de circulation, contre 3 mètres en sens unique.

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

L'aménagement des portails devra se faire avec un retrait de 5 mètres, sauf impossibilité technique.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

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

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

Conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental de l'Ain en vigueur, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant du réseau public d'assainissement en cas de mise en charge de celui-ci. Le clapet anti-retour est obligatoire.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur sont interdits dans les réseaux unitaires.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la nature argileuse du sol.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales. Et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente (si cela s'avère possible), sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant projet. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge

exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées, soit à l'alignement, soit avec un recul de 3 mètres minimum. Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Le long de la voie ferrée, toutes les constructions autre que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, doivent être édifiés avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies.

Selon l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la 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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans,
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres. Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Selon l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme « Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la 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, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie.

Les constructions dont la hauteur mesurée sur la mite séparative est inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit.

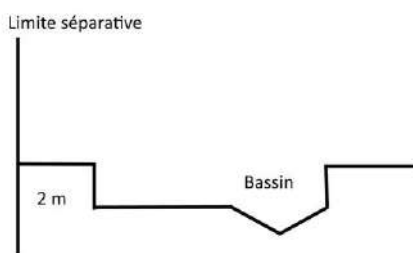
Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique.

En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

Les bassins de piscines devront être implantés à 2 mètres minimum par rapport à la limite séparative actuelle ou futur.



ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol fini sans affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout des toitures en façade.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, ou groupé, la hauteur maximale est de 7 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'habitat collectif ne doit pas excéder 7,5 mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions non situées à l'alignement, mais visibles depuis l'espace public,

Dans le cas de cours intérieures invisibles depuis l'espace public mais dont les façades présentent un caractère architectural particulier et de qualité (éléments d'architecture ancienne, bio-climatique et écologique...).

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 7 du Titre I « Dispositions Générales ».

ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT

Règle générale :

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

Les aménagements liés au stationnement doivent, dans la mesure du possible, limiter l'imperméabilisation des sols.

La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessous est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d'impossibilité architecturale ou 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 100 m de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Règles relatives au stationnement des véhicules automobiles :

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

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

Il est exigé, au minimum :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement, pour les constructions à usage d'habitation collectif.
- 2 places de stationnement par logement, pour les constructions à usage d'habitation individuelle ou groupée.
- Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, d'au moins 4 logements, il est exigé en plus pour les véhicules visiteurs, 1 place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9,...)
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

Pour les constructions à destination de services et de commerces :

- 1 place par tranche indivisible de 30 m² de surface de plancher.
- prévoir une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

Règles relatives au stationnement des deux roues :

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 réalisés 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.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, comme il est référencé dans la délibération du Conseil Général du 26 juillet 2007.

Dans le cas d'opérations de constructions individuelles ou d'opération d'ensemble, les surfaces perméables doivent être au moins égale à 20 % de la surface totale. Le sable, le gravier, le gazon doivent être préférés aux enrobés chaque fois que cela est possible.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les immeubles collectifs devront disposer d'espaces verts communs (non comprises les aires de stationnement) d'une superficie au moins égale à 30 % de la surface totale du tènement. Les opérations de constructions individuelles et les opérations d'ensemble doivent disposer d'espaces libres communs non comprises les aires de stationnement et les cheminements doux dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la surface totale du tènement. Leur localisation doit en faire un élément de la composition urbaine du projet.

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage est protégé. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tout arbre de haute tige ou espace arboré répertorié au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu, doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie, etc.).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 1AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. L'ouverture de la zone 2AU ne peut se faire qu'après 2025 et elle est conditionnée à la levée du périmètre Seveso des Ets Bernard.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de Z.A.C., d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AU est concernée par les risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

La zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres par rapport à l'emprise publique. Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres. Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 2AU 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé

CHAPITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX actuellement peu équipée, est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services.

Elle ne peut s'ouvrir que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision avec examen conjoint du Plan Local d'Urbanisme.

La zone 2AUX est concernée par des périmètres d'isolement relatifs aux risques technologiques autour de l'établissement Bernard. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

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

La zone devra faire l'objet d'une opération d'ensemble.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUX 3 - ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 3 mètres par rapport à l'emprise publique. Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 5 mètres. Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE 2AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE 2AUX 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUX 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace agricole. Elle regroupe les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison de potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend deux sous-secteur :

- un sous secteur Ah, qui est une zone d'habitat isolé sans aucun lien avec la zone agricole et située en secteur agricole. Elle a vocation au maintien de l'occupation de ces constructions. »
- le sous-secteur As, interdisant toute construction

La zone A est concernée par des périmètres d'isolement relatifs aux risques technologiques autour de l'établissement Bernard. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

La zone A est concernée par les risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs hors celles autorisées en A2.
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping autres que ceux prévus à l'article A2,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,
- Les entrepôts non agricoles,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont interdites,
- Les modules photovoltaïques au sol (exemple : ferme solaire, centrale solaire au sol)

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.
- Dans le secteur As, toutes les nouvelles constructions sont interdites.

Dans les périmètres de protection des canalisations de transports énergétiques présentant des risques technologiques

Doivent également être respectées les restrictions de l'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques du 18 Janvier 2018 et de l'article 8 des dispositions générales.

Dans les périmètres de protection de risques technologiques liés à la SAS BERNARD Productions végétales:

Doivent également être respectées les restrictions du porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 et de l'article 8 des dispositions générales.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L123-1-5-7° et repéré sur le plan de zonage est protégé. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

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

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec l'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques du 18 Janvier 2018, avec le porter à connaissance des risques technologiques du 15 Avril 2014 puis l'article 8 des dispositions générales :

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone et s'ils sont de faibles emprise au sol.
- Les constructions à usage d'habitation en lien avec l'exploitation agricole ou forestière.

Dans la zone A recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions, installations et équipements nouveaux devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation.

Dans la zone A non recouverte par la zone Natura 2000 :

- Les constructions directement nécessaires l'activité des exploitations agricoles :
 - A usage d'habitation pour le logement de l'exploitant, dans la limite de 170 m² de surface de plancher par logement.
 - A usage d'activité, y compris les installations classées.
- Les affouillements et exhaussements directement nécessaires à l'activité des exploitations agricoles.
- Les constructions nécessaires à des activités de transformation, à condition qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante qui reste l'activité principale.
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil (chambre d'hôte, ferme-auberge, gîtes ruraux), à condition qu'elles soient le complément d'une exploitation agricole existante qui reste l'activité principale.
- Le camping à la ferme jusqu'à 6 emplacements, à condition qu'il soit le complément d'une exploitation agricole existante qui reste l'activité principale.
- L'aménagement sans changement de destination des constructions existantes. L'extension est alors autorisée, sans création de nouveaux logements et dans la continuité des volumes architecturaux existants, pour :
 - o L'habitation à hauteur de 30% de la surface de plancher existante, dans la limite de 170 m² de surface de plancher totale maximale ;
 - o Les autres constructions à hauteur de 30% de la surface de plancher existante
- Les annexes aux habitations existantes. On entend par annexe les constructions qui ne sont pas destinées à l'habitation. Si le bâtiment n'est pas séparé de l'habitation, on doit pouvoir le distinguer de la construction principale par des caractéristiques architecturales telles que le volume ou la hauteur. Toute annexe constitue un accessoire du bâtiment d'habitation.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les équipements d'infrastructure, et les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
- Les locaux destinés au logement des animaux (boxes à chevaux, par exemple), dans le cadre d'un élevage de type familiale, à condition que leur superficie ne dépasse pas 30m².
- Les abris d'une superficie maximum de 20 m², dans le cadre d'un élevage de type familiale, à la condition qu'ils soient intégrés au site et qu'ils ne nécessitent pas d'équipement (réseaux).
- L'implantation des constructions nouvelles à usage d'habitation doit être à proximité des groupements de bâtiments préexistants.
- Pour les nouveaux sièges d'exploitation, tout bâtiment à usage agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- L'impact sur l'environnement des différentes constructions et installations admises doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité naturelle du milieu.

Dans le secteur Ah :

- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.

- L'extension de bâtiment existant dans une limite de 40m² de surface de plancher sans que l'enveloppe maximale de 200 m² d'emprise au sol du bâtiment existant compris soit dépassée, et à condition que le bâtiment existant ait une emprise au sol minimum de 60 m².
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure ou nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la mesure où ils sont compatibles avec la vocation de la zone.
- Les garages et les abris ouverts liés à une habitation existante, dans la limite de 30m² de SP totales maximum.
- Les piscines sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne d'au moins 5.5 mètres.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

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

2) Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au schéma d'assainissement général.

Conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental de l'Ain en vigueur, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant du réseau public d'assainissement en cas de mise en charge de celui-ci. Le clapet anti-retour est obligatoire.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, un dispositif autonome est autorisé sous réserve de la réglementation du SPANC.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la nature argileuse du sol.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales. Et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente (si cela s'avère possible), sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant projet. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait selon les modalités suivantes :

	RD 1083, D4, D43, D82, D2A (par rapport à l'axe de la voie)	Autres voies (par rapport à l'emprise publique)
Bâtiments d'exploitation agricole	20 m	5 m
Adaptation, réfection ou extension de constructions existantes	25 m	5 m
Habitations	25 m	5 m
Autres usages	20 m	5 m

Le long de la voie ferrée, toutes les constructions autre que celles indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, doivent être édifiés avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer des voies. *

Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Lorsque l'implantation particulière des volumes construits sur les propriétés contigües le justifie.
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique.

- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif peuvent être implantées dans une distance comprise entre 0 et 10 mètres.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres. Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque la configuration du bâti environnant le justifie.
- Lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- Lorsqu'elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Lorsqu'elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique.
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol fini sans affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout des toitures en façade.

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- La hauteur des silos ne doit pas excéder 15 mètres, calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Dans le secteur Ah :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions non situés à l'alignement, mais visibles depuis l'espace public.

Dans le cas de cours intérieures invisibles depuis l'espace public mais dont les façades présentent un caractère architectural particulier et de qualité (éléments d'architecture ancienne, bio-climatique et écologique...).

En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 7 du Titre I « Dispositions Générales ».

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Règle générale :

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

ARTICLE A 13 -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, comme il est référencé dans la délibération du Conseil Général du 26 juillet 2007.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme et repéré sur le plan de zonage est protégé. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tout arbre de haute tige ou espace arboré répertorié au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu, doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie, etc.).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE A 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE A 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Les fourreaux pour les communications numériques (fibre optique ou autres) devront être prévus et réservés.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

La zone N, naturelle et forestière, recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elle regroupe également des secteurs compris dans la zone Natura 2000 et qui participent à la protection des espèces végétales et animales présentes à proximité des étangs.

La zone N comprend trois sous-secteurs :

- Ne, qui recouvre les étangs (présents dans la zone Natura 2000) et un périmètre de protection de plus ou moins 200 mètres autour d'eux.
- Nh, qui est une zone d'habitat isolé sans aucun lien avec la zone naturelle et située en secteur naturel. Elle a vocation au maintien de l'occupation de ces constructions.
- Nx, secteur voué à la réhabilitation des bâtiments existants

La zone N est concernée par les risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques. Des dispositions spécifiques encadrent les conditions d'occupation et d'utilisation du sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Le stationnement des caravanes à usage de domicile,
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains de camping,
- Les activités industrielles,
- Les activités d'hôtels, de services, d'artisanats
- Les aires de jeux et sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les garages collectifs non intégrés aux bâtiments autorisés,

- Les entrepôts autres qu'agricoles,
- Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les extensions et annexes bâties,
- Les constructions et installations qui ne sont pas nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif et aux exploitations agricoles et forestières.

Dans les périmètres de protection des canalisations de transports énergétiques présentant des risques technologiques

Doivent également être respectées les restrictions de l'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques du 18 Janvier 2018 et de l'article 8 des dispositions générales.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L123-1-5-7° et repéré sur le plan de zonage est protégé. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans le secteur Ne: Toutes les constructions sont interdites sauf celles mentionnées à l'article N2.

Dans le secteur Nx : aucune nouvelle construction n'est autorisée. Seule la réhabilitation des bâtiments existants est possible.

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

Dans la zone de dangers grave pour la vie humaine, sont interdites les constructions ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la 1^{ère} et de la 3^{ème} catégorie.

Sont autorisées aux conditions ci-après, les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve d'être compatibles avec l'arrêté instituant les servitudes d'utilité publique autour des canalisations de gaz naturel ou assimilé, des hydrocarbures et de produits chimiques du 18 Janvier 2018 et avec l'article 8 des dispositions générales :

Dans les secteurs N:

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière ou elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les exhaussements et affouillements à condition d'être strictement nécessaires et

indispensables à l'exercice de l'activité agricole.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestières. Toutefois, les constructions, installations et équipements nouveaux liés à l'activité agricole devront être implantés à proximité immédiate des bâtiments nécessaires à l'activité agricole de manière à constituer une unité d'exploitation dans les zones recouvertes par la zone Natura 2000.

Dans le secteur Ne :

- Les exhaussements et affouillements à condition que sur et à proximité immédiate des étangs, d'être liés à l'entretien ou à la création des ouvrages techniques strictement nécessaires à l'exploitation de ces étangs et conformes aux usages locaux.
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- Les constructions liées à l'activité piscicole et à la chasse dans la limite de 20 m² de SP.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur Nh :

- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux.
- L'extension de bâtiment existant dans une limite de 40m² de surface de plancher sans que l'enveloppe maximale de 200 m² d'emprise au sol du bâtiment existant compris soit dépassée, et à condition que le bâtiment existant ait une emprise au sol minimum de 60 m².
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment de même surface, de même volume et de même destination après destruction par sinistre.
- Les piscines liées aux habitations existantes et les bâtiments annexes aux piscines sont autorisés dans la limite de 20 m² de surface de plancher maximum, dans le respect de la topographie naturelle du terrain.
- Les annexes (garages individuels, abris) aux constructions existantes dans la limite de 30 m² de surface de plancher maximum.
- Les piscines sont autorisées.

Dans le secteur Nx :

Seule la réhabilitation des bâtiments existants est autorisée, et ce dans le respect des ces volumes. Seule les destinations suivantes sont autorisées dans la réhabilitation des bâtiments existants : bureaux et artisanats et à condition que la gêne soit le moins perceptible possible.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

1) Accès :

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

2) Voirie :

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voiries doivent être dimensionnées en tenant compte des caractéristiques de l'opération desservie, et notamment des flux automobiles et piétons, des besoins en stationnement.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne d'au moins 5.5 mètres.

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

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau :

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

2) Assainissement des eaux usées :

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, un dispositif autonome est autorisé sous réserve de la mise en place d'un dispositif et d'une filière de traitement

adaptés au projet et à la nature du sol en présence en conformité avec la réglementation en vigueur. Le dispositif fera l'objet d'une validation par le SPANC.

Conformément à l'article 44 du Règlement Sanitaire Départemental de l'Ain en vigueur, toutes dispositions doivent être prises pour s'opposer à tout reflux d'eaux usées provenant du réseau public d'assainissement en cas de mise en charge de celui-ci. Le clapet anti-retour est obligatoire.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Les eaux pluviales doivent être obligatoirement traitées sur la parcelle. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la nature argileuse du sol.

En cas d'impossibilité technique justifiée, le rejet des eaux pluviales est autorisé dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales. Et, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent être évacuées directement vers un déversoir désigné par l'autorité compétente (si cela s'avère possible), sans que le débit de fuite après projet n'excède le débit de fuite avant projet. Les volumes excédentaires seront stockés sur la parcelle à aménager par un dispositif approprié devant recevoir l'agrément des services compétents. Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4) Electricité, éclairage public, télécommunications et autres réseaux câblés:

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront, si possible, être enterrés.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées en retrait selon les modalités suivantes :

	RD 1083, D4, D43, D82, D2A (par rapport à l'axe de la voie)	Autres voies (par rapport à l'emprise publique)
Bâtiments d'exploitation agricole	20 m	5 m
Adaptation, réfection ou extension de constructions existantes	25 m	5 m
Habitations	25 m	5 m
Autres usages	20 m	5 m

Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Des implantations différentes peuvent être admises ou imposées dans les cas suivants :

Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.

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

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction. Cette distance ne peut pas être inférieure à 3 mètres.

Cette distance est calculée depuis les murs de construction ou les éléments de structure de charpente, hors forjets.

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- Lorsque la configuration du bâti environnant le justifie,
- Lorsqu'elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètre,
- Lorsqu'elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Lorsqu'elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus,
- Pour des motifs d'ordre architectural, paysager, bio-climatique ou écologique,
- En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.
- Pour les ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées,
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif, à condition qu'ils ne génèrent pas de problème en matière de sécurité et de visibilité.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Règle générale :

La hauteur de toute construction est mesurée à partir du sol naturel fini sans affouillement ou exhaussement jusqu'à l'égout des toitures en façade.

- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 12 mètres.
- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 7 mètres.
- La hauteur des silos ne doit pas excéder 15 mètres, calculée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Une hauteur différente peut être admise ou imposée dans les cas suivants :

Pour les constructions non situés à l'alignement, mais visibles depuis l'espace public, Dans le cas de cours intérieures invisibles depuis l'espace public mais dont les façades présentent un caractère architectural particulier et de qualité (éléments d'architecture ancienne, bio-climatique et écologique...).

En cas de reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nh :

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se reporter à l'article 7 du Titre I « Dispositions Générales ».

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Règle générale :

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

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés, comme il est référencé dans la délibération du Conseil Général du 26 juillet 2007.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Pour le patrimoine naturel identifié au titre de l'article L123-1-5-7° et repéré sur le plan de zonage est protégé. Seuls les travaux d'entretien sont autorisés. Tous les travaux ou aménagements non soumis au régime d'autorisation, ayant pour effet de détruire un de ces éléments doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans les espaces délimités au titre de l'article L123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme.

Tout arbre de haute tige ou espace arboré répertorié au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, abattu, doit être compensé par un aménagement paysager (plantation d'un arbre, d'un mètre linéaire de haie, etc.).

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

SECTION 4 – OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

ARTICLE N 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE VI - LEXIQUE

ACCES :

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...

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

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.

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, les parcs de stationnement de surfaces.

AMENAGEMENT :

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

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, remise...).

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

BATIMENT EXISTANT:

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.

CARAVANE :

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

CAMPING

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

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

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

CLOTURE :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) :

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

CONSTRUCTION

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTION A DESTINATION AGRICOLE

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

CONSTRUCTIONS ANNEXES

Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale et lui étant ou non accolée, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers. Les constructions annexes bénéficient parfois de règles spécifiques dans le règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les résidences sociales ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...);
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité);
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONTIGUITE

Etat de deux choses qui se touchent.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU)

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DEPOTS DE VEHICULES :

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.

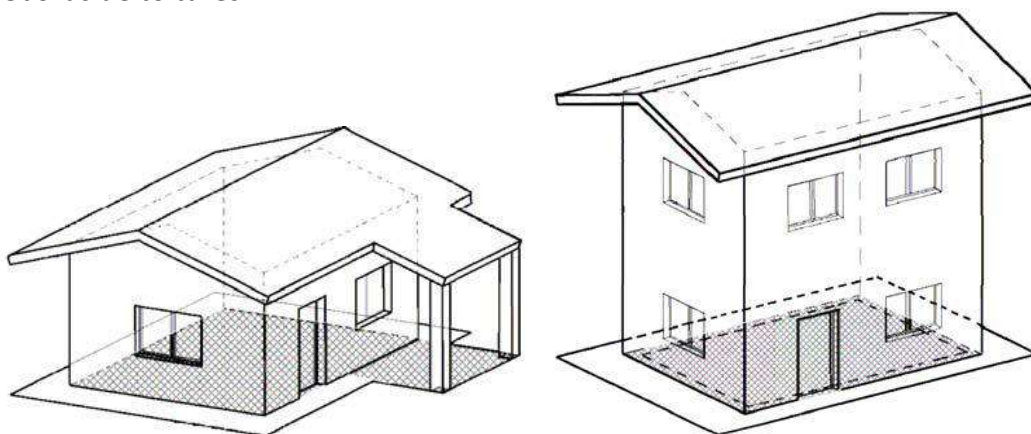
Ex.: Garages collectifs de caravanes.

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.

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, sont toutefois exclus les éléments de la modénature et des simples débords de toitures.



ENTREPOTS :

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont 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 BOISE 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 LIBRE :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

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.

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 :

a. 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 la moitié de la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
b. configuration et localisation des bâtiments ;
c. 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 si les ménages le nécessitent.

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 :

- a. 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 ;
- b. 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 ;
- c. 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 »)

EXTENSION :

La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors-œuvre brute en surface hors-œuvre nette.

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de trois critères :

- l'habitabilité : L'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.

- Le potentiel du bâtiment : Si le bâtiment comprend des parties réhabilitables non utilisées, on évitera de recourir à des extensions qui ne seraient alors pas mesurées eu égard au potentiel du bâtiment.

- la qualité du site : Plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION :

Construction comportant un ou plusieurs logements desservis par des parties communes.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Art. R111-31 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Les HLL ne peuvent être implantées que dans une zone dédiée à cet effet, et sont interdites en dehors de ces périmètres dédiés.

HAUTEUR :

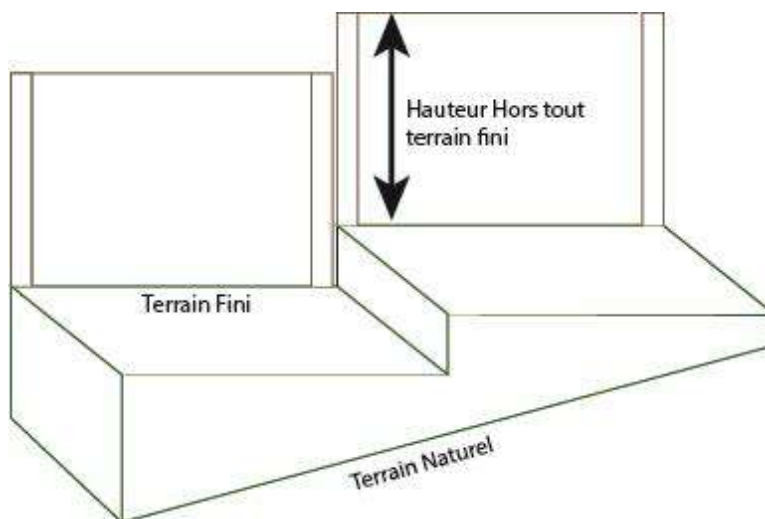
La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout de toiture jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, les ascenseurs ni les saillies traditionnelles.

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.

HAUTEUR HORS TOUT :

La hauteur hors tout est une hauteur mesurée sur le tènement de la parcelle concernée par un projet, en terrain fini.



IMPASSE :

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

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier.

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.

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.

OPERATION D'ENSEMBLE :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS :

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

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.

PARCS D'ATTRACTION :

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

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U., c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.L.U.

RECUPERATION 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.

RETENTION :

La rétention des eaux pluviales vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un événement 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.

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 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 :

a) 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 ;

b) 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 Ier 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 :

1° 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 ;

2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.

Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

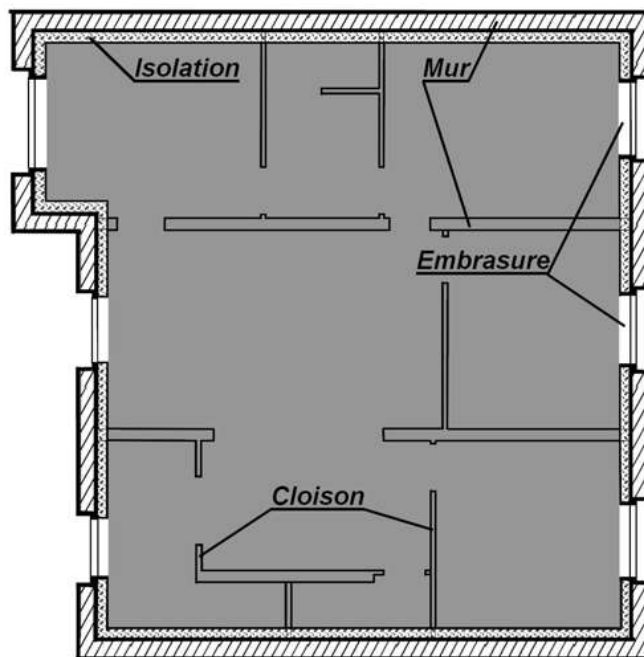
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article

L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.



TENEMENT :

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.

VOIRIE :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

