

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de CERTINES

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

5

Vu pour rester annexé à la délibération
du 4 mars 2026
Le maire,
Denis Tavel

Approuvé le 12 juillet 2010
Modification simplifiée n°1 le 12 décembre 2012
Mise en compatibilité le 4 avril 2014
Modification n°1 le 11 février 2016
Modification simplifiée n°2 le 24 juillet 2017
Modification n°2 le 19 décembre 2019
Modification simplifiée n°3 le 24 février 2022

Révisé le 4 mars 2026



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

SOMMAIRE

Préambule	page 3
Chapitre 1 - zone urbaine U	page 9
Chapitre 2 - zone urbaine UXz	page 21
Chapitre 3 - zone à urbaniser AU	page 31
Chapitre 4 - zone à urbaniser 1AUx	page 42
Chapitre 5 - zone à urbaniser 1AUxz	page 51
Chapitre 6 - zone agricole A	page 60
Chapitre 7 - zone naturelle et forestière N	page 73
Définitions – Lexique national de l’urbanisme	page 86
Destinations et sous-destinations des constructions	page 90
Délibérations relatives aux permis de démolir et aux clôtures	page 93

PREAMBULE

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

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

1 – DELIMITATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

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

Les zones urbaines :

- La **zone U** qui recouvre les secteurs d'habitat (noyaux urbains anciens et quartiers périphériques) avec le **secteur Ue** réservé aux équipements publics
- La **zone UXz** qui recouvre les zones d'activités économiques comprises dans la Zone d'Aménagement Concerté Bourg-Sud.

Les zones à urbaniser :

- la **zone 1 AU** (pour les quartiers à dominante d'habitat) avec le phasage temporel et les OAP définis de la manière suivante :
 - ✓ **Zone 1AU1** La Morandière (Sud) = OAP 1
 - ✓ **Zone 1AU1** Le Coquillon (Est) = OAP 2
 - ✓ **Zone 1AU1** Jallatières Ouest = OAP 3
 - ✓ **Zone 1AU2** Le Coquillon (Ouest) = OAP 2
 - ✓ **Zone 1AU2** Les Rippes Quart d'Avard Ouest = OAP 4
- la **zone 1AUx** pour une zone d'activité économique aux *Rippes* = OAP 5
- la **zone 1AUxz** pour une zone d'activité économique aux *Rippes* = OAP 6
- la **zone 2 AU** pour La Morandière (Nord) = OAP 1.

La zone agricole :

La zone A qui recouvre les espaces agricoles et qui comprend les secteurs :

- **Ae** (environnement) : zone agricole à forts enjeux de biodiversité
- **As** (strict) : zone agricole avec enjeux de préservation des franges urbaines (proximité des pôles bâtis)

La zone naturelle et forestière :

La zone N qui recouvre les espaces naturels et qui comprend les secteurs :

- **Nb** (biodiversité) : zone naturelle à forts enjeux de biodiversité
- **Nc** (continuités écologiques) : zone naturelle à forts enjeux en termes de continuités écologiques

- **Nl** : zone naturelle avec activités sportives et de loisirs
- **Nzh** : zone naturelle pour les zones humides identifiées.

Elle comprend également un secteur d'exploitation de carrière identifié au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme.

Ces différentes zones sont délimitées sur le plan de zonage (Règlement graphique) et repérées par leurs indices respectifs.

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

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

- * les espaces boisés classés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme
- * les bâtiments désignés au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme (changement de destination possible)
- * la mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme (pourcentage dans les programmes de logements)
- * la « diversité commerciale » au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme
- * le bâti ponctuel identifié au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour son intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural
- * les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et/ou environnemental : haies, alignements d'arbres, bosquets, arbres isolés, zones humides linéaires, mares
- * les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- * les secteurs concernés par des risques. Ils apparaissent par le biais d'une trame « Risques d'inondation » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.
- * le secteur d'exploitation de carrière identifié au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme évoqué ci-dessus pour la zone N
- * les secteurs affectés par le bruit au bord des infrastructures de transport terrestre (RD 1075, autoroute A 40 et ligne 883 000).

2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Les destinations de constructions sont :

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

Les sous-destinations sont :

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

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

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

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

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

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (ci-dessus 4° destination), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ».

A ce titre, les ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

3 - DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES APPLICABLES SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE NATIONAL

Conformément aux dispositions de l'article R.111-1, certains articles sont applicables sur l'ensemble du territoire, en raison de leur caractère d'ordre public afin de :

- préserver la salubrité publique, la sécurité publique (R 111-2), le patrimoine archéologique (R 111-4), l'environnement (R 111-26), les paysages et les sites (R 111-27) et de permettre à l'autorité compétente d'émettre des prescriptions ou de refuser un projet,
- préciser les définitions ou notions à prendre en compte dans l'application du code de l'urbanisme (R 111-20 à 24), de la constructibilité interdite le long des grands axes routiers, applicable dans les espaces non urbanisés, articles L.111-6, L.111-7 et L.111-10, de la loi Littoral, articles L.121-1 et suivants, de la loi Montagne, articles L.122-1 et suivants.

4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme. L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur.

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

- Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-26 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération en vigueur).
- Au terme de l'article L 111-15 du Code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme en dispose autrement. Voir ci-après.
- Au terme de l'article L 111-23 du code de l'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 (desserte par les réseaux), lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Article L111-16

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

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret.

- Article L111-17

Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, 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 sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du code de l'urbanisme

2° 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.

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

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

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

7 – PRECISIONS POUR L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon. De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

8 – DEFINITION DES ACTIVITES AGRICOLES PAR LE CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME

Article L 311-1 :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de cultures marines et d'exploitation de marais salants sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

9 - ARTICLE L 372-1 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme ou, à défaut d'un tel règlement dans les espaces naturels, permettent en tout temps la libre circulation des animaux sauvages.

Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires prévu à l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, par le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse prévu aux articles L. 4424-9 à L. 4424-15-1 du même code, par le schéma d'aménagement régional pour la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, Mayotte et La Réunion prévu à l'article L. 4433-7 dudit code ou par le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme.

Les clôtures existantes sont mises en conformité avant le 1er janvier 2027. Tout propriétaire procède à la mise en conformité de ses clôtures dans des conditions qui ne portent pas atteinte à l'état sanitaire, aux équilibres écologiques ou aux activités agricoles ou forestières du territoire.

Le présent alinéa ne s'applique pas aux clôtures réalisées plus de trente ans avant la publication de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée. Il appartient au propriétaire d'apporter par tous moyens la preuve de la date de construction de la clôture, y compris par une attestation administrative. Toute réfection ou rénovation de clôtures construites plus de trente ans avant la promulgation de la loi n° 2023-54 du 2 février 2023 précitée doit être réalisée selon les critères définis au présent article.

Le premier alinéa du présent article ne s'applique pas :

- 1° Aux clôtures des parcs d'entraînement, de concours ou d'épreuves de chiens de chasse ;
- 2° Aux clôtures des élevages équins
- 3° Aux clôtures érigées dans un cadre scientifique

- 4° Aux clôtures revêtant un caractère historique et patrimonial
- 5° Aux domaines nationaux définis à l'article L. 621-34 du code du patrimoine
- 6° Aux clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole définie à l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime
- 7° Aux clôtures nécessaires au déclenchement et à la protection des régénérations forestières
- 8° Aux clôtures posées autour des jardins ouverts au public
- 9° Aux clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public.

L'implantation de clôtures dans les espaces naturels et les zones naturelles ou forestières délimitées par le règlement du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-9 du code de l'urbanisme est soumise à déclaration.

Les habitations et les sièges d'exploitation d'activités agricoles ou forestières situés en milieu naturel peuvent être entourés d'une clôture étanche, édifiée à moins de 150 mètres des limites de l'habitation ou du siège de l'exploitation.

10 – REPORT AUX DOCUMENTS ANNEXES EN FIN DE REGLEMENT

- Définitions - Lexique national de l'urbanisme
- Destinations et sous-destinations des constructions (arrêté du 10 novembre 2016)
- Délibérations relatives aux permis de démolir et aux clôtures.

Chapitre 1 : la zone urbaine (U)

Article R 151-18 du code de l'urbanisme

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

La zone U recouvre les secteurs urbanisés présentant un habitat diversifié c'est à dire les quartiers anciens, les quartiers périphériques, l'habitat individuel et collectif.

Elle circonscrit donc les quartiers :

- de La Morandières
- des Jallatières
- des Rippes
- de Portant
- du village.

La zone U comprend un secteur **Ue** réservé aux équipements publics.

Excepté dans le secteur Ue, la zone U est multifonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics, et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

Les constructions peuvent être édifiées à l'alignement ou en retrait des voies, en ordre continu ou discontinu.

La zone U comprend un graphisme particulier correspondant :

- aux éléments ponctuels identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme
- aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme

Cette zone est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement Volet Eaux usées et Volet Eaux pluviales notamment pour les prescriptions techniques).

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

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

La zone U est multifonctionnelle. **Sont donc autorisées** les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

Détails :

- * La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement
- * La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme
- * La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- * La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

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

Sont interdits :

- ♦ Les constructions à usage agricole et forestier ou aménagement de constructions agricoles existantes
- ♦ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)
- ♦ Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire
- ♦ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ♦ Les constructions et installations non autorisées ci-dessous dans le secteur Ue
- ♦ Les constructions relevant des sous-destination « commerce de gros », « industrie » et « entrepôts »
- ♦ Les constructions, aménagements et extensions de constructions à usage d'activités artisanales et de commerces, et les installations classées pour la protection de l'environnement, qui présentent des risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite, ainsi que des bruits et odeurs générés.

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

Sont soumis à conditions particulières :

- ♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ♣ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

♣ Dans le secteur Ue, sont uniquement admis :

- ✓ les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics avec les sous-destinations suivantes :
 - locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
 - salles d'art et de spectacles,
 - équipements sportifs,
 - autres équipements recevant du public.
- ✓ les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- ✓ les aménagements et installations pour manifestations publiques,
- ✓ la création d'espaces de stationnement,
- ✓ les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations autorisées

- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

U.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

• Diversité commerciale :

Dans le secteur comportant une protection « commerce » au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en une activité autre que le commerce est interdit dans les 5 ans qui suivent l'arrêt de l'activité. Il est possible au-delà de 5 ans. Le délai des 5 ans court à compter du constat par la collectivité de la fermeture définitive de l'établissement.

• Mixité sociale :

Néant.

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

U.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou l'acrotère en cas de toitures plates (*élément qui borde la façade jusqu'au toit plat*).
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ De manière à respecter l'unité globale des quartiers, la hauteur maximale des nouvelles constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de son environnement bâti, avec un maximum de deux niveaux (R+1).
- ♦ Cette hauteur peut être adaptée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment plus haut.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc.), et pour les ouvrages d'intérêt général.

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

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposé si l'environnement bâti le justifie.
- Le long de la RD 1075 et de l'autoroute A 40 :
Application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 1075, et de 100 m pour l'A40.

Exceptions pour les :

- * constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- * services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- * bâtiments d'exploitations agricoles
- * adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes
- * aux réseaux d'intérêt public.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - ✓ Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
 - ✓ Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
 - ✓ Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus
 - ✓ Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - ✓ Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- Les constructions et installations à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage sont autorisées dans la bande de 0 à 3 mètres.
- Le bassin des piscines ne peut être construit à moins de deux mètres de la limite séparative.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

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

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

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.
- Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation ...). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être envisagés pour diminuer les impacts.

Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements du sol rendus nécessaires par une construction ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel de la parcelle concernée.
- Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %. Une pente plus faible peut être admise pour les annexes et les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments à usage d'annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.
- Les toits plats sont autorisés :
 - ✓ pour les bâtiments publics provisoires de type modulaire
 - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
 - ✓ pour les vérandas et annexes
 - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
 - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).
- Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.
- Les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun. Une teinte choisie en harmonie avec le bâtiment principal sera admise pour les annexes et les vérandas.
- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade.
- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

Façades :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et les peintures de façades.
- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

Clôtures - portails :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales). Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
 - ✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus,
 - ✓ d'un mur plein (notion différente de celle du muret) excepté pour des raisons de sécurité routière. Les murs pleins ne doivent pas être accompagnés d'un grillage.
- Les murs et murets en parpaings doivent être crépis.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.
- Les clôtures ne doivent pas être un obstacle à la circulation de la petite faune (hérissons ...) et les clôtures perméables doivent être privilégiées.
- En cas de dispositif plein (murets, murs, mailles très fines), une ouverture d'au moins 150 cm² doit être prévue tous les 15 mètres.

Espaces libres communs :

Les opérations d'au moins cinq logements (neufs ou par réhabilitations) doivent disposer d'un espace libre commun (espaces de convivialité) non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 8 % de la surface totale du tènement. Cet espace libre commun peut être envisagé en deux tènements.

La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

Les bas-côtés d'une opération ne peuvent constituer cet espace libre commun.

Spécificités pour le bâti ancien traditionnel / précisions pour les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

- ✓ Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions identifiées, **au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone U**, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords, caractéristiques spécifiques des bâtiments comme escaliers extérieurs, auvents soutenus de piliers en bois ...)
- ✓ Les nouvelles constructions admises à proximité doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié (ou du site dans lequel est implantée le bâtiment identifié).

✓ Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré :
Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement, donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

✓ Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien.

Lorsque l'extension se fait par le pignon, elle doit l'être par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant (poursuite de l'alignement bâti).

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

✓ Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver les proportions des percements anciens participant au caractère de la façade. Et les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.

✓ Les volets :

Les volets seront de modèle à lamelles ou pleins. Ces volets à battants peuvent être motorisés.

Les volets roulants sont admis dans les conditions suivantes cumulées :

★ S'ils sont intégrés dans le bâti (caissons non apparents) et s'ils ne sont pas visibles depuis les espaces publics

★ Les battants des volets seront conservés pour conserver l'aspect d'origine de la façade.

✓ Antennes paraboliques :

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

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

✿ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

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

✿ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED en respectant les horaires de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune, et avec des faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

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

♣ Pour les nouvelles plantations, et celles qui doivent être remplacées, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont interdites.

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

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

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

♣ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération de construction neuve, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 20% minimum de la surface totale du tènement.

Il est constitué par :

- les surfaces en pleine terre végétalisée et les surfaces perméables susvisées
- les toitures terrasses ou façades végétalisées
- les espaces libres communs végétalisés
- les aires de stationnement perméables et collectives (privées ou publiques) qui doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

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

U.II.4 - Stationnement

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

• Les places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU ne doivent pas être supprimées.

• Pour les logements, il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement et localisées à l'intérieur du tènement privé.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.

- Pour toutes les autres destinations des constructions, notamment les constructions relevant de la sous-destination « hébergement » (résidences, foyers...), le nombre de places nécessaires sera déterminé pour répondre aux besoins des constructions (clientèle, livraisons, etc ...).
- Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos lorsqu'un bâtiment regroupe plusieurs logements ou des activités économiques.

U.III - Equipement et réseaux

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

Les accès :

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

La voirie :

- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plateforme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Dans le souci de la sécurité routière et des accès, les portails d'entrées doivent être réalisés, avec un retrait suffisant compté du bord de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, ou d'une opération d'ensemble, cette prescription peut être adaptée si la topographie des lieux, le projet ou l'environnement bâti le justifie.

U.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

- ♦ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- ♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et industrielle dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour les détails se référer au zonage d'assainissement Volet Eaux pluviales / Règlementation Eaux pluviale (chapitre 5, paragraphe de 1 à 10).

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- * Le principe est de prioriser l'infiltration à la parcelle et d'interdire le rejet d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif.
- * Dans les cas où des risques géologiques, sanitaires ou environnementaux sont avérés (aléas glissement de terrain, risque de remontée de nappes, zone inondable, captage AEP ...), une pente forte (>10%) est visible et la perméabilité du sol est inférieure à 10 mn/h, une rétention (avec débit de fuite vers un exutoire viable) peut être mise en place par dérogation.

Cette réglementation s'appuie sur l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, de manière à privilégier la solution d'infiltration par rapport à la rétention étanche avec rejet vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé, cours d'eau ...).

- * 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. Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

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

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

✱ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

✱ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :

Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

✱ Modalités de gestion des eaux de piscine :

Les eaux de vidange des bassins pourront être évacuées vers le réseau d'eau pluvial après neutralisation du chlore

Les eaux de lavage du filtre seront évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.

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

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

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

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

Chapitre 2 : la zone urbaine (UXz)

La zone UXz correspond aux espaces urbains dédiés aux activités économiques compris dans la Zone d'Aménagement Concerté Bourg-Sud.

Cette zone est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement Volet Eaux usées et Volet Eaux pluviales notamment pour les prescriptions techniques).

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

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

La zone UXz a une vocation spécifique. **Ne sont donc autorisées** que les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

Sont autorisées les constructions destinées aux sous-destinations suivantes :

- ✳ Artisanat et commerce de détail
- ✳ Entrepôts
- ✳ Bureaux
- ✳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Sont interdits :

- ◆ Les occupations et utilisations autres que celles mentionnées ci-dessous aux paragraphes UX.I.1 et UX.1.3
- ◆ Le stationnement hors garage supérieure à 3 mois des caravanes isolées
- ◆ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ Les carrières
- ◆ Les dépôts non liés aux activités de la zone
- ◆ Les constructions destinées aux logements
- ◆ Les constructions destinées à des activités purement commerciales

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

Sont admis mais sous conditions particulières :

- ♣ La reconstruction à l'identique d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,

- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♦ Pour les constructions, aménagements et extensions de constructions autorisées qui présentent des risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite, ainsi qu'en termes de bruits et d'odeurs générés : une attention particulière sera à porter sur l'implantation et la localisation des constructions, et sur le bruit et l'éclairage, au regard de l'environnement bâti environnant et des réglementations en vigueur à respecter, pour éviter toute nuisance supplémentaire.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

♣ L'aménagement et l'extension des bâtiments d'activité sont admis sous réserve qu'ils n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.

- ♣ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
- ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement.

♣ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

UXz.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ♦ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

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

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

Nature et désignation de voies	Recul
RD 1075	25 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée
Autres voies	5 m minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

La façade la plus longue des bâtiments sera disposée face à la RD 1075, la ligne de faitage s'il y en a une, étant également parallèle à la voie.

- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- ♦ Le long des biefs, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe du ruisseau (boisement existant à préserver, zone submersible).
- ♦ Excepté le long des biefs, les volumes bâtis doivent conserver une distance d'au moins 5 mètres avec les limites séparatives.
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour la zone UXz.

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

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

♦ Généralités :

Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

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

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-après peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

♦ **Implantation et orientation :**

L'implantation des bâtiments a une forte incidence sur la qualité et la perception des espaces. Elle participe à la mise en valeur de l'environnement, à l'identité de la zone d'activités, etc...

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. L'orientation des plateformes devra être si possible parallèle aux courbes de niveau des terrains.

Le jeu des implantations des constructions doit permettre de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage et de stationnement perceptibles depuis la départementale et l'autoroute.

♦ **Volumétrie :**

Les bâtiments doivent marquer des fractionnements de volumétries afin de rompre avec l'aspect monolithique. Le muret des bâtiments doit être travaillé.

Les bâtiments doivent intégrer les descentes d'eaux pluviales et les châteaux à la morphologie globale de la construction, ou en les dissimulant à l'arrière de la construction vue depuis les emprises publiques proches.

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côtés de vie...

Les éventuels quais de déchargement seront implantés (sauf impossibilité manifeste liée à l'implantation sur la parcelle) de telle manière qu'ils soient invisibles depuis la RD 1075.

♦ **Aires de stockage :**

Le stockage du matériel, matériaux, produits finis, produits mis en rebus ou déchets de toutes nature même en attente d'évacuation n'est pas autorisé en façade de la RD 1075, et devront être impérativement disposés en arrière des bâtiments, avec un système de «claustra». Ces zones de stockage ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments.

♦ **Stationnement :**

Sauf impossibilité manifeste liée à l'implantation sur la parcelle, les aires de stationnement devront être implantées à l'arrière des bâtiments de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 1075. Elles seront fortement intégrées sur le plan paysager.

Les vitrines sur la RD 1075 seront par conséquent mises en valeur avec également des ouvertures visuelles sur la profondeur de la zone d'activités. De plus, on privilégiera l'organisation des bâtiments avec un espace vert écran pour éviter les vues directes depuis l'espace public et les axes de communication.

♦ Toitures :

Les toitures terrasses sont autorisées. Les surfaces étanches et les relevés d'étanchéité devront dans ce cas être de teintes sombres, non réfléchissantes. Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chéneau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique ou s'articuler d'une casquette (sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse).

A défaut, les toitures pourront avoir une ou deux pentes. Si la toiture a une pente inférieure à 7%, elle devra s'effacer en tant que telles en étant cachée par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment.

Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec celle de la construction principale.

♦ Matériaux :

Tous les matériaux peuvent être utilisés, en ayant soin de conserver à la fois une unité au sein du projet, et une cohérence avec l'environnement du site. L'utilisation des matériaux « naturels », comme la pierre, l'enduit teinté dans la masse, le bois, le métal patiné ou peint, seront bienvenus dans les projets à construire.

Lorsque les bâtiments ne sont pas traités en matériaux naturels, les enduits, ou matériaux de vêtue seront traités avec des tons et une gamme de couleur en cohérence avec le Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E.) de la ZAC.

Les matériaux utilisés devront faire en sorte d'avoir un caractère réfléchissant limité de manière à minimiser l'impact sur le paysage.

Les façades des bâtiments, visibles depuis la RD 1075 devront marquer un traitement de qualité. Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

♦ Enseignes :

L'implantation des enseignes est préconisée sur la façade. Les enseignes en superstructure au-dessus du bâtiment sont proscrites. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment. Elles s'implantent en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'enseigne figurant sur le bâtiment lui-même ne doit pas :

- Dépasser de la façade et en aucun cas dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.
- Se détacher de la façade (caissons lumineux interdits).
- concerner plus d'1/6^{ème} de la façade.

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur. Lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doit pas dénaturer la qualité architecturale souhaitée.

La publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite.

Les projets d'enseignes sont soumis à déclaration préalable.

♦ Clôtures :

Véritables outils architecturaux, les clôtures structurent l'espace et valorisent l'image de la zone bâtie. Une homogénéisation sur l'ensemble de la zone est donc indispensable (hauteur, couleur, matériaux utilisés). Les formes de la clôture et des matériaux resteront simples.

En façade de la RD 1075, les clôtures sont autorisées mais non obligatoires.

Les aires de stockage pour les ordures ménagères doivent être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.

L'accès aux parcelles est composé par un portail encadré de deux murets techniques. Les portails sont de coloris identique aux clôtures sur l'espace public. Les murets techniques doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères. Les coffrets techniques et locaux pour ordures ménagères ne sont pas autorisés en façade de la RD 1075.

Les murets d'entrée : ils encadrent l'accès aux parcelles. Ils sont réalisés en murs aspect béton brut ou traités par un enduit adapté.

Les limites séparatives (limite privé/privé) pourront recevoir une clôture et seront uniformes comme celle de l'avant.

Types de clôture : haie végétale et grillage galvanisé, identique à chaque parcelle. Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant, sont interdites.

Voir les tons et gammes de couleur en cohérence avec le Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E.) de la ZAC.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Mais, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

❖ **Insertion et qualité environnementale des constructions :**

✿ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations et pour les espaces de stationnement.

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

✿ L'éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

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

- ❖ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- ❖ Il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.
- ❖ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.
- ❖ Végétalisation des marges de reculement :
 - ✓ En bordure des biefs, les plantations existantes doivent être conservées ou valorisées par des essences locales.
 - ✓ Les espaces non construits le long des voies et des limites séparatives seront plantés et participeront ainsi à la qualité paysagère de la zone d'activités :

Une bande plantée en limite espace public/espace privé en contact de la RD 1075 ou de ses contrevoies sera obligatoire, dans les conditions définies par les Orientations d'aménagement et de programmation.

En limite de zone UXz, sur les limites séparatives (limite privé/privé), les clôtures seront doublées de haies d'une largeur minimum de 3 m et de 2 m de hauteur.

Pour les limites qui concerneront les nouvelles implantations bâties entre elles, elles seront séparées par des haies végétalisées basses, interrompues par des discontinuités de couvre-sols et de zones engazonnées avec des plantations d'arbres ; dans le cas où des clôtures seraient nécessaires pour raison de sécurité, elles seront limitées à 2 m de haut et noyées dans des haies végétales variées, et auront 2 m de large.

- ❖ Les aires de stationnement doivent être fortement intégrées sur le plan paysager. Au-delà de 10 places, elles seront fractionnées dans la mesure du possible par des espaces paysagers et/ou fortement intégrées sur le plan paysager.
- ❖ Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités ou certains bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif.

UXz.II.4 - Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ Les projets devront justifier la prise en compte des besoins en stationnement, notamment :
 - ✓ les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle
 - ✓ et au minimum, 1 place pour deux emplois.
- ♦ Sauf impossibilité manifeste liée à l'implantation sur la parcelle, les aires de stationnement devront être implantées à l'arrière des bâtiments de manière à ce qu'elles ne soient pas visibles depuis la RD 1075.

UXz.III - Equipement et réseaux

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

1 - LES ACCES

- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ♦ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ♦ Aucun nouveau raccordement direct sur la RD 1075 ne sera autorisé.
- ♦ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ♦ Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plateforme d'au moins 11,5 mètres de large, permettant les déplacements modes doux et les espaces verts, et une chaussée d'au moins 6 mètres de largeur. Les caractéristiques des voies secondaires devront répondre aux besoins qu'elles engendrent.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

UXz.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

- ❖ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ❖ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour les détails se référer au zonage d'assainissement Volet Eaux pluviales / Règlementation Eaux pluviale (chapitre 5, paragraphe de 1 à 10).

- ✱ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- ✱ Le principe est de prioriser l'infiltration à la parcelle et d'interdire le rejet d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif.
- ✱ Dans les cas où des risques géologiques, sanitaires ou environnementaux sont avérés (aléas glissement de terrain, risque de remontée de nappes, zone inondable, captage AEP ...), une pente forte (>10%) est visible et la perméabilité du sol est inférieure à 10 mn/h, une rétention (avec débit de fuite vers un exutoire viable) peut être mise en place par dérogation.

Cette réglementation s'appuie sur l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, de manière à privilégier la solution d'infiltration par rapport à la rétention étanche avec rejet vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé, cours d'eau ...).

- ✱ 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. Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

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

- ✱ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- ✱ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux

conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

★ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :

Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.
- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

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

Chapitre 3 : les zones à urbaniser (AU)

Au vu de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme,

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public 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 est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La **zone à urbaniser 1 AU** correspond à la première hypothèse.

La **zone à urbaniser 2 AU** correspond à la seconde hypothèse

La **zone 1 AU** concerne les quartiers à dominante d'habitat, avec le phasage temporel et les OAP définis de la manière suivante :

- ✓ **Zone 1AU1** La Morandière (Sud) = OAP 1
- ✓ **Zone 1AU1** Le Coquillon (Est) = OAP 2
- ✓ **Zone 1AU1** Jallatières Ouest = OAP 3
- ✓ **Zone 1AU2** Le Coquillon (Ouest) = OAP 2
- ✓ **Zone 1AU2** Les Rippes Quart d'Avard Ouest = OAP 4

La **zone 2 AU** concerne La Morandière (Nord) = OAP 1

La zone 1AU comprend un graphisme particulier correspondant aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

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

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement (réseaux en priorité et STEP).

Se référer au zonage d'assainissement Volet Eaux usées et Volet Eaux pluviales notamment pour les prescriptions techniques.

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

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

♣ Dans l'ensemble de la zone 1AU :

La zone 1AU est multifonctionnelle. **Sont donc autorisées** les constructions relevant des destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

Détails :

- * La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement
- * La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme
- * La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics »
- * La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme.

♣ Dans la zone 2AU :

Seules les constructions listées ci-dessous au paragraphe AU.I.3-2.

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

♣ Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdits :

- ♦ Les constructions à usage agricole et forestier
- ♦ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)
- ♦ Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire
- ♦ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ♦ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ♦ Les constructions relevant des sous-destination « commerce de gros », « industrie » et « entrepôts »
- ♦ Les constructions, aménagements et extensions de constructions à usage d'activités artisanales et de commerces, et les installations classées pour la protection de l'environnement, qui présentent des risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite, ainsi que des bruits et odeurs générés.

♣ Dans la zone 2AU, sont interdites :

Toutes constructions nouvelles excepté les constructions listées ci-dessous au paragraphe AU.I.3-2.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

❖ Dans l'ensemble de la zone 1 AU :

- ♣ Les zones 1AU 1 ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement (réseaux en priorité et STEP).
- ♣ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.
- ♣ Selon les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'urbanisation peut être opérée par la voie d'une opération unique ou sous la forme de plusieurs opérations. Dans le second cas, les opérations seront menées conjointement ou de façon successive et aboutissant, au final, à un aménagement d'ensemble permettant de garantir que les équipements internes à la zone prévus par l'OAP sont réalisés.
- ♣ Pour que les opérations d'ensemble soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :
 - ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
 - ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.
- ♣ Phasage de l'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU :
 - Les trois zones 1AU1 seront ouvertes en premier lieu.
 - Les deux zones 1AU2 ne seront ouvertes à l'urbanisation que lorsque les constructions seront réalisées sur la moitié de la superficie des deux zones 1 AU1.

❖ Dans la zone 2 AU :

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

2 – Admis sous conditions particulières :

♣ Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ♣ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

♣ Dans la zone 2 AU :

Seules sont admis :

- ♣ Les constructions relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et l'extension des bâtiments agricoles existants nécessaire à la pérennité de l'activité.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

AU.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

Mixité sociale :

Les prescriptions en matière de diversité et de mixité de l'habitat sont détaillées dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation.

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

AU.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage ou l'acrotère en cas de toitures plates (*élément qui borde la façade jusqu'au toit plat*).
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ Les prescriptions en matière de hauteur maximale des constructions sont détaillées dans chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation.
La hauteur maximale des constructions est fixée à quatre niveaux (R+3).
La hauteur peut être adaptée lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc.), et pour les ouvrages d'intérêt général.

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

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.
- L'implantation à l'alignement des constructions voisines peut être imposé si l'environnement bâti le justifie.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :
 - ✓ Leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative
 - ✓ Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin
 - ✓ Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus
 - ✓ Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les constructions et installations à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage sont autorisées dans la bande de 0 à 3 mètres.
- Le bassin des piscines ne peut être construit à moins de deux mètres de la limite séparative.

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

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

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

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.
- Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation ...). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être envisagés pour diminuer les impacts.

Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements du sol rendus nécessaires par une construction ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel de la parcelle concernée.
- Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %. Une pente plus faible peut être admise pour les annexes et les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments à usage d'annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.
- Les toits plats sont autorisés :
 - ✓ pour les bâtiments publics provisoires de type modulaire
 - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
 - ✓ pour les vérandas et annexes
 - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
 - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).
- Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.
- Les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun. Une teinte choisie en harmonie avec le bâtiment principal sera admise pour les annexes et les vérandas.
- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être parfaitement intégrés à la toiture.
- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

Façades :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et les peintures de façades.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être crépis.

Clôtures - portails :

- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales). Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
 - ✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus,
 - ✓ d'un mur plein (notion différente de celle du muret) excepté pour des raisons de sécurité routière. Les murs pleins ne doivent pas être accompagnés d'un grillage.
- Les murs et murets en parpaings doivent être crépis.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.
- Les clôtures ne doivent pas être un obstacle à la circulation de la petite faune (hérissons ...) et les clôtures perméables doivent être privilégiées.
- En cas de dispositif plein (murets, murs, mailles très fines), une ouverture d'au moins 150 cm² doit être prévue tous les 15 mètres.

Espaces libres communs :

Les opérations d'au moins cinq logements doivent disposer d'un espace libre commun (espaces de convivialité) non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 8 % de la surface totale du tènement. Cet espace libre commun peut être envisagé en deux tènements (voir les précisions dans les OAP).

La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

Les bas-côtés d'une opération ne peuvent constituer cet espace libre commun.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

✿ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur

une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

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

✿ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED en respectant les horaires de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune, et avec des faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

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

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont interdites.

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

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

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

♣ Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places.

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération de construction neuve, un coefficient de biotope visant à favoriser le maintien ou le renforcement de la biodiversité est fixé à 20% minimum de la surface totale du tènement.

Il est constitué par :

- les surfaces en pleine terre végétalisée et les surfaces perméables susvisées
- les toitures terrasses ou façades végétalisées
- les espaces libres communs végétalisés
- les aires de stationnement perméables et collectives (privées ou publiques) qui doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 4 places
- les plantations existantes à maintenir ou à remplacer par des plantations équivalentes en choisissant parmi les essences locales
- les haies qui peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations admis dans la zone.

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

AU.II.4 - Stationnement

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - ✓ Il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement et localisées à l'intérieur du tènement privé.
 - Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État : il n'est exigé qu'1 place de stationnement par logement.
 - ✓ Il est exigé, pour les véhicules des visiteurs, 1 place de stationnement supplémentaire par logement.
 - ✓ Les besoins engendrés par les opérations d'habitat pourront, en partie, être satisfaits dans le cadre d'une mutualisation possible avec les parkings ouverts au public déjà existants à proximité.
- Pour toutes les autres destinations des constructions, le nombre de places nécessaires sera déterminé pour répondre aux besoins des constructions (clientèle, livraisons, etc ...).
- Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos lorsqu'un bâtiment regroupe plusieurs logements ou des activités économiques.

AU.III - Equipement et réseaux

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

Les accès :

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

La voirie :

- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plateforme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

AU.III.2 - Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

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

Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour les détails se référer au zonage d'assainissement Volet Eaux pluviales / Règlementation Eaux pluviale (chapitre 5, paragraphe de 1 à 10).

- ✱ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- ✱ Le principe est de prioriser l'infiltration à la parcelle et d'interdire le rejet d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif.
- ✱ Dans les cas où des risques géologiques, sanitaires ou environnementaux sont avérés (aléas glissement de terrain, risque de remontée de nappes, zone inondable, captage AEP ...), une pente forte (>10%) est visible et la perméabilité du sol est inférieure à 10 mn/h, une rétention (avec débit de fuite vers un exutoire viable) peut être mise en place par dérogation.
Cette réglementation s'appuie sur l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, de manière à privilégier la solution d'infiltration par rapport à la rétention étanche avec rejet vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé, cours d'eau ...).
- ✱ 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. Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

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

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

✱ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

✱ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :

Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

✱ Modalités de gestion des eaux de piscine :

Les eaux de vidange des bassins pourront être évacuées vers le réseau d'eau pluvial après neutralisation du chlore

Les eaux de lavage du filtre seront évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.

- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.

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

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

- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

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

Chapitre 3 : la zone à urbaniser (1AUx)

Au vu de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme,

La **zone à urbaniser 1 AU** correspond à un secteur bénéficiant, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En outre, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AUx recouvre un espace réservé aux activités artisanales qui n'est pas compris dans la ZAC Bourg-Sud.

Cette zone est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement Volet Eaux usées et Volet Eaux pluviales notamment pour les prescriptions techniques).

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUx est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement (réseaux et STEP).

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

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

Sont autorisées les constructions destinées aux sous-destinations suivantes :

- ✳ Artisanat et commerce de détail
- ✳ Entrepôts
- ✳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Sont interdits :

- ◆ Les occupations et utilisations autres que celles mentionnées ci-dessous aux paragraphes 1AUx.I.1 et 1AUx.1.3
- ◆ Le stationnement hors garage supérieure à 3 mois des caravanes isolées
- ◆ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ Les carrières
- ◆ Les dépôts non liés aux activités de la zone
- ◆ Les constructions destinées aux logements

- ♦ Les constructions destinées à des activités purement commerciales

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- ♣ La zone 1AUx ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement (réseaux et STEP).
- ♣ Tout projet doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie parallèlement.
- ♣ L'urbanisation sera opérée par la voie d'une opération unique.

2 – Admis sous conditions particulières :

- ♣ Pour les constructions, aménagements et extensions de constructions autorisées qui présentent des risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite, ainsi qu'en termes de bruits et d'odeurs générés : une attention particulière sera à porter sur l'implantation et la localisation des constructions, et sur le bruit et l'éclairage, au regard de l'environnement bâti environnant et des réglementations en vigueur à respecter, pour éviter toute nuisance supplémentaire.
- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ♣ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- ♣ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

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

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

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

- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 8 mètres.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ◆ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

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

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'axe des chaussées.
- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- ◆ Dans le pourtour de la zone 1AUx, les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à la limite séparative.
- ◆ Pour les limites séparatives internes dans la zone 1AUx : à moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins de 3 mètres.
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

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

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

◆ L'article R111-27 du code de l'urbanisme :

Reste d'ordre public l'article R111-27 :

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

♦ **Qualité architecturale :**

La zone d'activités doit offrir des projets architecturaux de qualité privilégiant à la fois la simplicité des volumes et des choix de matériaux et générant une image de modernité. L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

♦ **Volumétrie :**

Les bâtiments doivent marquer des fractionnements de volumétries afin de rompre avec l'aspect monolithique. Le muret des bâtiments doit être travaillé.

Les bâtiments doivent intégrer les descentes d'eaux pluviales et les châteaux à la morphologie globale de la construction, ou en les dissimulant à l'arrière de la construction vue depuis les emprises publiques proches.

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côtés de vie...

♦ **Aires de stockage :**

Le stockage du matériel, matériaux, produits finis, produits mis en rebut ou déchets de toutes natures même en attente d'évacuation devront être impérativement disposés en arrière des bâtiments, avec un système de «claustra». Ces zones de stockage ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments.

♦ **Toitures :**

Les toitures terrasses sont autorisées. Les surfaces étanches et les relevés d'étanchéité devront dans ce cas être de teintes sombres, non réfléchissantes. Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chéneau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique ou s'articuler d'une casquette (sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse).

A défaut, les toitures pourront avoir une ou deux pentes. Si la toiture a une pente inférieure à 7%, elle devra s'effacer en tant que telles en étant cachée par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment.

Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec celle de la construction principale.

♦ **Matériaux :**

Tous les matériaux peuvent être utilisés, en ayant soin de conserver à la fois une unité au sein du projet, et une cohérence avec l'environnement du site. L'utilisation des matériaux «naturels», comme la pierre, l'enduit teinté dans la masse, le bois, le métal patiné ou peint, seront bienvenus dans les projets à construire.

Les matériaux utilisés devront faire en sorte d'avoir un caractère réfléchissant limité de manière à minimiser l'impact sur le paysage.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

♦ **Enseignes :**

L'implantation des enseignes est préconisée sur la façade. Les enseignes en superstructure au-dessus du bâtiment sont proscrites. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de

l'architecture du bâtiment. Elles s'implantent en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'enseigne figurant sur le bâtiment lui-même ne doit pas :

- Dépasser de la façade et en aucun cas dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.
- Se détacher de la façade (caissons lumineux interdits).
- concerner plus d'1/6^{ème} de la façade.

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur. Lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doit pas dénaturer la qualité architecturale souhaitée.

La publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite.

Les projets d'enseignes sont soumis à déclaration préalable.

♦ Clôtures :

Véritables outils architecturaux, les clôtures structurent l'espace et valorisent l'image de la zone bâtie. Une homogénéisation sur l'ensemble de la zone est donc indispensable (hauteur, couleur, matériaux utilisés). Les formes de la clôture et des matériaux resteront simples.

Les aires de stockage pour les ordures ménagères doivent être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.

L'accès aux parcelles est composé par un portail encadré de deux murets techniques. Les portails sont de coloris identique aux clôtures sur l'espace public. Les murets techniques doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères.

Les murets d'entrée : ils encadrent l'accès aux parcelles. Ils sont réalisés en murs aspect béton brut ou traités par un enduit adapté.

Les limites séparatives (limite privé/privé) pourront recevoir une clôture et seront uniformes comme celle de l'avant.

Types de clôture : haie végétale et grillage galvanisé, identique à chaque parcelle. Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant, sont interdites.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Mais, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

✱ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

✱ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

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

✿ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED en respectant les horaires de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune.

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

- ♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées comme prévu dans l'OAP.
 - ♣ Il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.
 - ♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.
 - ♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :
- Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

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

- ♣ Végétalisation des marges de reculement :

Les espaces non construits le long des voies et des limites séparatives seront plantés et participeront ainsi à la qualité paysagère de la zone d'activités :

En pourtour de la zone, il sera créé une ceinture verte large de 5 m, arborée sur un sol pelousé

Pour les limites qui concerneront les nouvelles implantations bâties entre elles, elles seront séparées par des haies végétales.

- ♣ Les aires de stationnement doivent être fortement intégrées sur le plan paysager. Au-delà de 10 places, elles seront fractionnées dans la mesure du possible par des espaces paysagers et/ou fortement intégrées sur le plan paysager.
- ♣ Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités ou certains bâtiments ou installations admis dans la zone mais dont l'impact visuel peut être négatif.

1AUx.II.4 - Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ Les projets devront justifier la prise en compte des besoins en stationnement, notamment :
 - ✓ les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle
 - ✓ et au minimum, 1 place pour deux emplois.

- Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos.

1AUx.III - Equipement et réseaux

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

Les accès :

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

La voirie :

- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plateforme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Dans le souci de la sécurité routière et des accès, les portails d'entrées doivent être réalisés, avec un retrait suffisant compté du bord de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, ou d'une opération d'ensemble, cette prescription peut être adaptée si la topographie des lieux, le projet ou l'environnement bâti le justifient.

1AUx.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour les détails se référer au zonage d'assainissement Volet Eaux pluviales / Réglementation Eaux pluviale (chapitre 5, paragraphe de 1 à 10).

- ✱ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- ✱ Le principe est de prioriser l'infiltration à la parcelle et d'interdire le rejet d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif.
- ✱ Dans les cas où des risques géologiques, sanitaires ou environnementaux sont avérés (aléas glissement de terrain, risque de remontée de nappes, zone inondable, captage AEP ...), une pente forte (>10%) est visible et la perméabilité du sol est inférieure à 10 mn/h, une rétention (avec débit de fuite vers un exutoire viable) peut être mise en place par dérogation.

Cette réglementation s'appuie sur l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, de manière à privilégier la solution d'infiltration par rapport à la rétention étanche avec rejet vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé, cours d'eau ...).

- ✱ 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. Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

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

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

✱ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :

Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.
- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

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

Chapitre 4 : la zone à urbaniser (1AUxz)

Au vu de l'article R 151-20 du code de l'urbanisme,

La **zone à urbaniser 1 AU** correspond à un secteur bénéficiant, à sa périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante (voies ouvertes au public, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement) pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

En outre, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone 1AUxz recouvre un espace réservé aux activités artisanales compris dans la ZAC Bourg-Sud.

Cette zone est équipée des réseaux publics (voir le zonage d'assainissement Volet Eaux usées et Volet Eaux pluviales notamment pour les prescriptions techniques).

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

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUxz est conditionnée à la mise en conformité du système d'assainissement (réseaux et STEP).

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

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

Sont autorisées les constructions destinées aux sous-destinations suivantes :

- ✳ Artisanat et commerce de détail
- ✳ Entrepôts
- ✳ Bureaux
- ✳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

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

Sont interdits :

- ◆ Les occupations et utilisations autres que celles mentionnées ci-dessous aux paragraphes 1AUxz.I.1 et 1AUxz.1.3
- ◆ Le stationnement hors garage supérieure à 3 mois des caravanes isolées
- ◆ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ Les carrières
- ◆ Les dépôts non liés aux activités de la zone
- ◆ Les constructions destinées aux logements
- ◆ Les constructions destinées à des activités purement commerciales.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- ♣ La zone 1AUxz ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après mise en conformité du système d'assainissement (réseaux et STEP).
- ♣ Tout projet doit être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie parallèlement.
- ♣ L'urbanisation sera opérée par la voie d'une opération unique.

2 – Admis sous conditions particulières :

- ♣ Pour les constructions, aménagements et extensions de constructions autorisées qui présentent des risques vis-à-vis de la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants en fonction de leur nature et leur fréquentation induite, ainsi qu'en termes de bruits et d'odeurs générés : une attention particulière sera à porter sur l'implantation et la localisation des constructions, et sur le bruit et l'éclairage, au regard de l'environnement bâti environnant et des réglementations en vigueur à respecter, pour éviter toute nuisance supplémentaire.
- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.
- ♣ Sont admis s'ils sont en lien avec le fonctionnement de la zone :
 - ✓ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
 - ✓ Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - ✓ Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- ♣ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

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

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au sommet du bâtiment.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.

- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- ♦ Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

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

- Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'axe des chaussées.
- Des implantations différentes sont admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- ♦ Les volumes bâtis doivent conserver une distance d'au moins 5 mètres avec les limites séparatives.
- Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-dessus peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Emprise au sol :

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées pour cette zone.

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

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

♦ Généralités :

Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

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

Pour limiter les émissions de gaz à effet de serre, les règles d'implantation définies ci-après peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

♦ **Implantation et orientation :**

L'implantation des bâtiments a une forte incidence sur la qualité et la perception des espaces. Elle participe à la mise en valeur de l'environnement, à l'identité de la zone d'activités, etc...

Les constructions devront être étudiées en fonction du relief et adaptées à celui-ci. L'orientation des plateformes devra être si possible parallèle aux courbes de niveau des terrains.

Le jeu des implantations des constructions doit permettre de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage et de stationnement perceptibles depuis la départementale et l'autoroute.

♦ **Volumétrie :**

Les bâtiments doivent marquer des fractionnements de volumétries afin de rompre avec l'aspect monolithique. Le muret des bâtiments doit être travaillé.

Les bâtiments doivent intégrer les descentes d'eaux pluviales et les châteaux à la morphologie globale de la construction, ou en les dissimulant à l'arrière de la construction vue depuis les emprises publiques proches.

Les formes et volumes des constructions doivent résulter de l'étude des fonctions intérieures et tenir compte des contraintes liées à la géographie, orientation, vents dominants, côté d'accès, côtés de vie...

♦ **Aires de stockage :**

Le stockage du matériel, matériaux, produits finis, produits mis en rebus ou déchets de toutes nature même en attente d'évacuation devra être impérativement disposé en arrière des bâtiments, avec un système de «claustra». Ces zones de stockage ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur des bâtiments.

♦ **Stationnement :**

Les aires de stationnement seront fortement intégrées sur le plan paysager.

♦ **Toitures :**

Les toitures terrasses sont autorisées. Les surfaces étanches et les relevés d'étanchéité devront dans ce cas être de teintes sombres, non réfléchissantes. Les couvertures plates, en terrasses ou comportant un chateau encaissé, doivent être cadrées par un bandeau périphérique ou s'articuler d'une casquette (sauf s'il s'agit d'une toiture terrasse).

A défaut, les toitures pourront avoir une ou deux pentes. Si la toiture a une pente inférieure à 7%, elle devra s'effacer en tant que telles en étant cachée par un bandeau sur tout le pourtour du bâtiment.

Les toitures des bâtiments annexes et des ajouts devront être traités en harmonie avec celle de la construction principale.

♦ **Matériaux :**

Tous les matériaux peuvent être utilisés, en ayant soin de conserver à la fois une unité au sein du projet, et une cohérence avec l'environnement du site. L'utilisation des matériaux «naturels», comme la pierre, l'enduit teinté dans la masse, le bois, le métal patiné ou peint, seront bienvenus dans les projets à construire.

Lorsque les bâtiments ne sont pas traités en matériaux naturels, les enduits, ou matériaux de vêtue seront traités avec des tons et une gamme de couleur en cohérence avec le Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E.) de la ZAC.

Les matériaux utilisés devront faire en sorte d'avoir un caractère réfléchissant limité de manière à minimiser l'impact sur le paysage.

Les murs des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

♦ Enseignes :

L'implantation des enseignes est préconisée sur la façade. Les enseignes en superstructure au-dessus du bâtiment sont proscrites. Elles doivent être considérées comme des éléments à part entière de l'architecture du bâtiment. Elles s'implantent en relation avec sa composition, son échelle, ses matériaux et ses teintes.

L'enseigne figurant sur le bâtiment lui-même ne doit pas :

- Dépasser de la façade et en aucun cas dépasser les lignes de faîtage de la construction principale.
- Se détacher de la façade (caissons lumineux interdits).
- concerner plus d'1/6^{ème} de la façade.

Pour garantir l'identité de chaque entreprise, les logos ne sont pas soumis à une contrainte de couleur. Lorsqu'ils sont intégrés à la façade des constructions, leur dimensionnement et leur position ne doit pas dénaturer la qualité architecturale souhaitée.

La publicité autre que celle concernant les activités exercées sur les parcelles est interdite.

Les projets d'enseignes sont soumis à déclaration préalable.

♦ Clôtures :

Véritables outils architecturaux, les clôtures structurent l'espace et valorisent l'image de la zone bâtie. Une homogénéisation sur l'ensemble de la zone est donc indispensable (hauteur, couleur, matériaux utilisés). Les formes de la clôture et des matériaux resteront simples.

Les aires de stockage pour les ordures ménagères doivent être intégrées à la conception des murs de clôtures et être accessibles directement depuis l'emprise publique.

L'accès aux parcelles est composé par un portail encadré de deux murets techniques. Les portails sont de coloris identique aux clôtures sur l'espace public. Les murets techniques doivent intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères.

Les murets d'entrée : ils encadrent l'accès aux parcelles. Ils sont réalisés en murs aspect béton brut ou traités par un enduit adapté.

Les limites séparatives (limite privé/privé) pourront recevoir une clôture et seront uniformes comme celle de l'avant.

Types de clôture : haie végétale et grillage galvanisé, identique à chaque parcelle. Les clôtures en plaque de fibrociment, tôle ondulée et tous matériaux ne présentant pas une tenue et un aspect satisfaisant, sont interdites.

Voir les tons et gammes de couleur en cohérence avec le Cahier de Préconisations Architecturales, Urbaines Paysagères et Environnementales (C.P.A.U.P.E.) de la ZAC.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Mais, la hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

✿ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...
L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations et pour les espaces de stationnement.

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

✿ L'éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) devra être doté d'un dispositif de consommation énergétiquement faible et limitant les dépenses énergétiques.

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

♣ Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées comme prévu dans l'OAP.

♣ Il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont à proscrire.

♣ Végétalisation des marges de reculement :

✓ En bordure des biefs, les plantations existantes doivent être conservées ou valorisées par des essences locales.

✓ Les espaces non construits le long des voies et des limites séparatives seront plantés et participeront ainsi à la qualité paysagère de la zone d'activités :

En limite de zone UXz, sur les limites séparatives (limite privé/privé), les clôtures seront doublées de haies d'une largeur minimum de 3 m et de 2 m de hauteur.

Pour les limites qui concerneront les nouvelles implantations bâties entre elles, elles seront séparées par des haies végétalisées basses, interrompues par des discontinuités de couvre-sols et de zones engazonnées avec des plantations d'arbres ; dans le cas où des clôtures seraient nécessaires pour raison de sécurité, elles seront limitées à 2 m de haut et noyées dans des haies végétales variées, et auront 2 m de large.

♣ Les aires de stationnement doivent être fortement intégrées sur le plan paysager. Au-delà de 10 places, elles seront fractionnées dans la mesure du possible par des espaces paysagers et/ou fortement intégrées sur le plan paysager.

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

1AUxz.II.4 - Stationnement

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ Les projets devront justifier la prise en compte des besoins en stationnement, notamment :
 - ✓ les surfaces nécessaires pour les livraisons, les véhicules de service, et la clientèle
 - ✓ et au minimum, 1 place pour deux emplois.
- Stationnements pour les vélos : il doit être prévu un dispositif permettant de sécuriser le stationnement des vélos.

1AUxz.III - Equipement et réseaux

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

Les accès :

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

La voirie :

- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plateforme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Dans le souci de la sécurité routière et des accès, les portails d'entrées doivent être réalisés, avec un retrait suffisant compté du bord de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.
Toutefois, dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de bâtiments existants, ou d'une opération d'ensemble, cette prescription peut être adaptée si la topographie des lieux, le projet ou l'environnement bâti le justifient.

1AUxz.III.2 - Desserte par les réseaux**Alimentation en eau potable :**

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

Assainissement des eaux usées :

- ❖ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- ❖ L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour les détails se référer au zonage d'assainissement Volet Eaux pluviales / Réglementation Eaux pluviale (chapitre 5, paragraphe de 1 à 10).

- ✱ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- ✱ Le principe est de prioriser l'infiltration à la parcelle et d'interdire le rejet d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif.
- ✱ Dans les cas où des risques géologiques, sanitaires ou environnementaux sont avérés (aléas glissement de terrain, risque de remontée de nappes, zone inondable, captage AEP ...), une pente forte

(>10%) est visible et la perméabilité du sol est inférieure à 10 mn/h, une rétention (avec débit de fuite vers un exutoire viable) peut être mise en place par dérogation.

Cette réglementation s'appuie sur l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, de manière à privilégier la solution d'infiltration par rapport à la rétention étanche avec rejet vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé, cours d'eau ...).

★ 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. Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

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

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

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

★ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :

Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves en raison de la qualité esthétique des lieux.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.
- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

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

Chapitre 5 : la zone agricole (A)

Article R151-22

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

La zone A circonscrit les terres agricoles et forestières dans le respect des enjeux environnementaux, les constructions agricoles existantes, ainsi que le bâti diffus non agricole.

La zone A comprend les secteurs :

- **Ae** (environnement) : zone agricole à forts enjeux de biodiversité
- **As** (strict) : zone agricole avec enjeux de préservation des franges urbaines (proximité des pôles bâtis)

La zone A comprend un graphisme particulier pour protéger certains éléments :

- Les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)
- Les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et/ou environnemental : haies, arbres isolés, zones humides, mares ...
 - Le bâti ponctuel identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour son intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural
 - Le bâti désigné pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11-2 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées ci-après

Se référer au zonage d'assainissement Volet Eaux usées et Volet Eaux pluviales notamment pour les prescriptions techniques).

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

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

La zone A est destinée à l'activité agricole.

Dans les conditions fixées par les paragraphes A.I.2 et A.I.3, sont autorisés les éléments visés par l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

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

Sont interdits :

Dans l'ensemble de la zone A :

- ✓ Les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnés aux paragraphes A.I.1 et A.I.3
- ✓ Les carrières ou exploitations de sol
- ✓ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)
- ✓ Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire
- ✓ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ✓ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ✓ Le remblaiement des mares repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

Dans les secteurs Ae et As :

Les nouvelles constructions et nouveaux ouvrages à l'exception de celles et ceux listées au point A.I.3.

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

1 – Dans la zone A :

Sont admis :

* Les nouvelles constructions destinées :

- ✓ à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
- ✓ à l'habitation à proximité des bâtiments d'exploitation ou intégrée ou attenante aux bâtiments d'exploitation
- ✓ au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime

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

* L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU

* L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :

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

* Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions de respecter les conditions suivantes :

- Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m

- Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
- Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit

- * La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- * Le changement de destination des bâtiments existants, désignés sur le Règlement graphique, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - Dans le respect des aspects architecturaux initiaux
 - Pour un usage d'habitation
 - Dans la limite de 250 m² de surface de plancher par bâtiment
 - Se trouvant à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole
 - Si la capacité des réseaux est suffisante (eau potable et électricité).
- * Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement s'il respecte les réglementations en vigueur relatives aux distances d'éloignement à proximité des zones U, 1AU et des habitations existantes diffuses sur le territoire communal à la date d'approbation du PLU
- * Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, qu'elles demeurent accessoires à l'activité agricole de l'exploitation concernée, et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement
- * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- * Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- * Les affouillements, écrètements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 – Dans le secteur As, sont admis :

- ♣ Les constructions de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole, s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et s'ils s'intègrent au paysage
- ♣ Les affouillements, écrètements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

- ♣ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- ♣ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- * L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²
- * Les annexes des bâtiments d'habitation existants sous conditions de respecter les conditions suivantes :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
 - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit
- * La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

3 – Dans le secteur Ae, sont admis :

- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ♣ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

A.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 12 mètres pour les bâtiments agricoles
 - 9 mètres pour les logements autorisés à proximité des bâtiments techniques.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise :
 - * en cas de reconstruction à l'identique
 - * pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Nature et désignation des voies	Recul par rapport à l'axe
Voie publique par rapport à l'axe : - A 40 - RD 1075 - RD 64, 64b et 109 - Autres voies	- 100 mètres (article L 111-6 du code de l'urbanisme) - 75 mètres (article L 111-6 du code de l'urbanisme) - 25 mètres - 15 mètres

Toutefois, les dispositions concernant A 40 et la RD 1075 ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - aux bâtiments d'exploitations agricoles,
 - aux réseaux d'intérêt public
 - à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension des constructions existantes avec un alignement différent de celui des normes énoncées, dans le prolongement de la façade parallèle à la voie,
 - . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
 - . pour les postes de distribution publics d'électricité,
 - . pour les constructions nouvelles liées et nécessaires aux exploitations existantes.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

- * La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

* Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
- . elles s'appuient sur des constructions pré-existantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

* Les constructions et installations à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage sont autorisées dans la bande de 0 à 3 mètres.

* Les postes de distribution publics d'électricité peuvent être admis à une distance égale ou inférieure à 1 mètre des limites séparatives.

* Le long des biefs, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe du ruisseau (boisement existant à préserver, zone submersible).

Emprise au sol :

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

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

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

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.
- Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation ...). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être envisagés pour diminuer les impacts.

Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements du sol rendus nécessaires par une construction ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel de la parcelle concernée.
- Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 % et 45 % pour les constructions à usage d'habitation, et entre 10 % et 45 % pour les autres usages. Une pente plus faible peut être admise pour les annexes et les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments à usage d'annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.
- Les toits plats sont autorisés :
 - ✓ pour les bâtiments publics provisoires de type modulaire
 - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
 - ✓ pour les vérandas et annexes
 - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
 - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).
- Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.
- Les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun. Une teinte choisie en harmonie avec le bâtiment principal sera admise pour les annexes et les vérandas.
- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade.
- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

Façades :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et les peintures de façades.

- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

Clôtures - portails :

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises aux règles édictées ci-dessous, et sont exemptes d'obligation de déclaration préalable conformément à l'article R421-2 du code de l'urbanisme.
- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales). Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.
- Les clôtures peuvent être constituées :
 - ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
 - ✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus,
 - ✓ d'un mur plein (notion différente de celle du muret) excepté pour des raisons de sécurité routière. Les murs pleins ne doivent pas être accompagnés d'un grillage.
- Les murs et murets en parpaings doivent être crépis.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,80 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.
- Les clôtures ne doivent pas être un obstacle à la circulation de la petite faune (hérissons ...) et les clôtures perméables doivent être privilégiées.
- En cas de dispositif plein (murets, murs, mailles très fines), une ouverture d'au moins 150 cm² doit être prévue tous les 15 mètres.

Spécificités pour le bâti ancien traditionnel / précisions pour les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

- ✓ Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions identifiées, **au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone A**, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords, caractéristiques spécifiques des bâtiments comme escaliers extérieurs, auvents soutenus de piliers en bois ...)
- ✓ Les nouvelles constructions admises à proximité doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié (ou du site dans lequel est implantée le bâtiment identifié).

✓ Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré :
Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement, donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

✓ Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien.

Lorsque l'extension se fait par le pignon, elle doit l'être par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant (poursuite de l'alignement bâti).

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

✓ Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver les proportions des percements anciens participant au caractère de la façade. Et les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.

✓ Les volets :

Les volets seront de modèle à lamelles ou pleins. Ces volets à battants peuvent être motorisés.

Les volets roulants sont admis dans les conditions suivantes cumulées :

★ S'ils sont intégrés dans le bâti (caissons non apparents) et s'ils ne sont pas visibles depuis les espaces publics

★ Les battants des volets seront conservés pour conserver l'aspect d'origine de la façade.

✓ Antennes paraboliques :

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

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

✿ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

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

✿ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED en respectant les horaires de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune, et avec de faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

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

♣ Espaces boisés classés (arbres isolés ou espaces) :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, bosquets, arbres isolés) :

Ces éléments identifiés ne doivent pas être détruits.

De façon dérogatoire, une destruction partielle peut être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire pour des raisons techniques (construction ou voie), phytosanitaires (état sanitaire des arbres) ou dans le cadre de la réduction des risques (sécurité des biens et des personnes).

Dans ce cas, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Concernant plus particulièrement les haies protégées, lors d'une replantation elles comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les lauriers cerise, et les conifères et plus particulièrement les thuyas et cyprès strictement proscrits) :

- une strate herbacée,
- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.

♣ Préservation des éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (zones humides linéaires et mares) :

Ces éléments identifiés ne doivent pas être détruits.

Sont interdits :

- Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, sauf sur les parcelles concernées par un réseau de drainage déjà existant à la date d'approbation du PLU
- L'exhaussement (remblais), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

De plus, les continuums végétaux des ripisylves ne doivent pas être détruits.

Toutefois et de façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire pour des raisons techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

♣ Pour les plantations nouvelles et celles qui doivent être remplacées, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont interdites.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations.

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

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

A.II.4 - Stationnement

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

Le nombre de places nécessaires sera déterminé pour répondre aux besoins des constructions.

A.III - Equipement et réseaux

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

Les accès :

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

La voirie :

- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plateforme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

- ♦ Dans le souci de la sécurité routière et des accès, les portails d'entrées doivent être réalisés, avec un retrait suffisant compté du bord de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

A.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

- ♦ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- ♦ A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Zonage d'Assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- ♦ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour les détails se référer au zonage d'assainissement Volet Eaux pluviales / Règlementation Eaux pluviale (chapitre 5, paragraphe de 1 à 10).

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- * Le principe est de prioriser l'infiltration à la parcelle et d'interdire le rejet d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif.
- * Dans les cas où des risques géologiques, sanitaires ou environnementaux sont avérés (aléas glissement de terrain, risque de remontée de nappes, zone inondable, captage AEP ...), une pente forte (>10%) est visible et la perméabilité du sol est inférieure à 10 mn/h, une rétention (avec débit de fuite vers un exutoire viable) peut être mise en place par dérogation.

Cette réglementation s'appuie sur l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, de manière à privilégier la solution d'infiltration par rapport à la rétention étanche avec rejet vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé, cours d'eau ...).

- * 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. Le principe demeure que les

aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

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

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

✱ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.

✱ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :

Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.

✱ Modalités de gestion des eaux de piscine :

Les eaux de vidange des bassins pourront être évacuées vers le réseau d'eau pluvial après neutralisation du chlore

Les eaux de lavage du filtre seront évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux, sauf impossibilité technique et/ou topographique.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.
- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

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

Chapitre 6 : la zone naturelle et forestière (N)

Article R151-24

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

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone naturelle et forestière (zone N) de Certines regroupe les différents espaces que l'on souhaite protéger pour leur caractère naturel, leur intérêt paysager, les risques, etc ...

Elle comprend les secteurs :

- **Nb** (biodiversité) : zone naturelle à forts enjeux de biodiversité
- **Nc** (continuités écologiques) : zone naturelle à forts enjeux en termes de continuités écologiques
- **Nl** : zone naturelle avec activités sportives et de loisirs
- **Nzh** : zone naturelle pour les zones humides surfaciques identifiées.

Elle comprend également des secteurs tramés :

- Le secteur d'exploitation de carrière identifié au titre de l'article R 151-34-2 du code de l'urbanisme
- Les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et/ou environnemental : haies, alignements d'arbres, arbres isolés, zones humides linéaires, mares ...
- Le bâti ponctuel identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour son intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural
- Le bâti désigné pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme dans les conditions fixées ci-après
- Les secteurs concernés par des risques d'inondation. Ils apparaissent par le biais d'une trame « zones à risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

Se référer au zonage d'assainissement Volet Eaux usées et Volet Eaux pluviales notamment pour les prescriptions techniques).

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

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

La zone N est destinée à protéger les espaces naturels repérés.

Seules sont autorisés :

- ♣ Les éléments suivants visés par l'article R.151-25 du Code de l'urbanisme **dans les limites fixées ci-après** : les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13
- ♣ Dans le secteur tramé pour les carrières, l'autorisation et l'extension des installations dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral d'autorisation.

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

Sont interdits :

- ✓ Les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnés aux paragraphes N.I.1 et N.I.3
- ✓ Les carrières ou exploitations de sol en dehors du secteur tramé « exploitation de carrière »
- ✓ Le stationnement hors garage supérieur à 3 mois des caravanes isolées (habitation permanente de ses utilisateurs)
- ✓ Les constructions et installation démontables ou transportables destinées à l'habitation permanente ou temporaire
- ✓ Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ✓ Les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
- ✓ Le remblaiement des mares repérées au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

✓ Dans les secteurs Nb et Nc : toutes constructions quels que soient les équipements qui les desservent.

✓ Dans le secteur Nzh, les zones humides sont à protéger et ne doivent pas être détruites.

Sont interdits :

- Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, sauf sur les parcelles concernées par un réseau de drainage déjà existant à la date d'approbation du PLU
- L'exhaussement (remblais), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

De plus, les continuums végétaux des ripisylves ne doivent pas être détruits.

Toutefois et de façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire pour des raisons techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

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

Sont admis à des conditions particulières :

- ♣ Les constructions à destination de locaux techniques et industriels des administrations publics et assimilés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages
- ♣ Dans le secteur « risques » les ouvrages et constructions à condition qu'ils n'empêchent pas le libre écoulement des eaux
- ♣ Dans le secteur concerné par les carrières, sont admis l'exploitation et l'extension de la carrière dans les conditions prévues par l'arrêté préfectoral d'exploitation de la carrière
- ♣ Pour le bâti diffus existant, sont admis :
 - * L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU
 - * L'extension des bâtiments d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans le respect des conditions suivantes :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment existant
 - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m²
 - * Les annexes des habitations existantes dans le respect des conditions suivantes :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m²
 - Hauteur maximale des annexes : 3,50 m à l'égout du toit
 - * Le changement de destination des bâtiments existants, désignés sur le Règlement graphique, dans les conditions cumulatives suivantes :
 - Dans le respect des aspects architecturaux initiaux
 - Pour un usage d'habitation
 - Dans la limite de 250 m² de surface de plancher par bâtiment
 - Se trouvant à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole
 - Si la capacité des réseaux est suffisante (eau potable et électricité).
 - * La reconstruction à l'identique d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
 - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol ne sont admis que s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales, ou pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

- ♣ Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- ♣ Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- ♣ Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris, et les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- ♣ Dans le secteur Nc : les travaux de restauration des berges des ruisseaux et biefs.
- ♣ Dans le secteur NI, sont admis :
 - ✓ les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics avec les sous-destinations suivantes :
 - locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
 - équipements sportifs.
 - ✓ les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - ✓ les aménagements et installations pour manifestations publiques,
 - ✓ les espaces de stationnement liés aux activités de la zone,
 - ✓ les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations autorisées.

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

N.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

Voir paragraphe 6 du Préambule

Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres.
- ♦ La hauteur de référence pour le château de Genoud est celle des bâtiments pré-existants de même nature.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise :
 - * en cas de reconstruction à l'identique
 - * en cas d'extension de constructions existantes dont la hauteur est plus élevée
 - * pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité de la carrière.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les constructions destinées aux « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés ».

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

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

Nature et désignation des voies	Recul par rapport à l'axe
Voie publique par rapport à l'axe : - A 40 - RD 1075 - RD 64, 64b et 109 - Autres voies	- 100 mètres (article L 111-6 du code de l'urbanisme) - 75 mètres (article L 111-6 du code de l'urbanisme) - 25 mètres - 5 mètres

Toutefois, les dispositions concernant A 40 et la RD 1075 ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Aux bâtiments d'exploitations agricoles,
 - Aux réseaux d'intérêt public,
 - Aux adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour l'extension des constructions existantes avec un alignement différent de celui des normes énoncées,
 - . pour l'implantation de garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
 - . pour les postes de distribution publics d'électricité.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

* La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de ce bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

* Les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- . leur hauteur n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative,
- . elles s'appuient sur des constructions pré-existantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le terrain voisin,
- . elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus,
- . elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

* La reconstruction à l'identique est autorisée sur l'emprise des fondations antérieures.

* Les constructions et installations à usage d'annexe d'une emprise au sol inférieure à 20 m² et d'une hauteur maximum de 2,5 m au faîtage sont autorisées dans la bande de 0 à 3 mètres.

* Les postes de distribution publics d'électricité peuvent être admis à une distance égale ou inférieure à 1 mètre des limites séparatives.

* Le long des biefs, les constructions doivent être implantées à 10 mètres minimum de l'axe du ruisseau (boisement existant à préserver, zone submersible).

Emprise au sol :

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

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

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

Généralités :

- Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, ou lorsque le bâtiment fait preuve d'une recherche architecturale particulière notamment dans le cas d'un équipement public, l'aspect des constructions et des façades peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les pastiches d'une architecture archaïque et les architectures étrangères à la région sont interdits.
- Les antennes-relais doivent être implantées en minimisant leur impact paysager.
- Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances sonores, visuelles et olfactives soient atténuées au maximum (éolienne, pompe à chaleur, bloc de climatisation ...). Des coffres ou autres dispositifs (en bois par exemple) doivent être envisagés pour diminuer les impacts.

Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les vérandas doivent être intégrées à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les exhaussements du sol rendus nécessaires par une construction ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre mesurée à partir du niveau du terrain naturel de la parcelle concernée.

- Les sous-sols enterrés sont interdits.

Toitures - couvertures :

- Les pans de toiture doivent avoir une pente homogène comprise entre 30 et 45 %. Une pente plus faible peut être admise pour les annexes et les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments à usage d'annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture existants.
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3,50 mètres au faîtage.
- Les toits plats sont autorisés :
 - ✓ pour les bâtiments publics provisoires de type modulaire
 - ✓ comme éléments restreints de liaison entre deux bâtiments
 - ✓ pour les vérandas et annexes
 - ✓ en surface limitée d'un bâtiment de grand volume pour raison architecturale
 - ✓ pour les constructions participant à la régulation thermique et à la gestion douce des eaux pluviales (couvertures planes végétalisées).
- Les toitures terrasses devront être végétalisées sur la totalité de la superficie de la toiture, hors éléments techniques nécessaires au fonctionnement du bâtiment.
- Les couvertures doivent être de teinte homogène allant du rouge au rouge-brun. Une teinte choisie en harmonie avec le bâtiment principal sera admise pour les annexes et les vérandas.
- Les fenêtres de toits en pentes devront être disposées harmonieusement sur la toiture.
- Les dispositifs de production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou sur la façade.
- Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant et les toitures voisines.

Façades :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'utilisation de tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et les peintures de façades.
- Les matériaux doivent être utilisés selon leur propres qualités en évitant les effets d'inachevé. Les murs en parpaings doivent être enduits ou crépis.

Clôtures - portails :

- Les clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière ne sont pas soumises aux règles édictées ci-dessous.
- Les clôtures et portails ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'ils sont envisagés, les clôtures et portails doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales). Tout pastiche ou élément fantaisiste est interdit pour les clôtures et portails.

- Les clôtures peuvent être constituées :
 - ✓ d'un simple grillage, brise-vue à lames ou plein, avec ou sans muret (soubassement possible jusqu'à un mètre de hauteur maximum),
 - ✓ de barrières bois avec ou sans muret dans les mêmes conditions que ci-dessus,
 - ✓ d'un mur plein (notion différente de celle du muret) excepté pour des raisons de sécurité routière. Les murs pleins ne doivent pas être accompagnés d'un grillage.
- Les murs et murets en parpaings doivent être crépis.
- La hauteur des clôtures est limitée à 1,20 mètre.
- Des murs d'une hauteur supérieure à 1,20 mètre peuvent être admis s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu ou s'ils prolongent un maillage existant.
- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité, et d'insertion dans le site.
- Les clôtures peuvent être doublées d'une haie vive composée d'essences locales.
- Les clôtures ne doivent pas être un obstacle à la circulation de la petite faune (hérissons ...) et les clôtures perméables doivent être privilégiées.
- En cas de dispositif plein (murets, murs, mailles très fines), une ouverture d'au moins 150 cm² doit être prévue tous les 15 mètres.

Spécificités pour le bâti ancien traditionnel / précisions pour les éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :

- ✓ Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions identifiées, **au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone N**, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être préservés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des baies, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords, caractéristiques spécifiques des bâtiments comme escaliers extérieurs, auvents soutenus de piliers en bois ...)
 - ✓ Les nouvelles constructions admises à proximité doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié (ou du site dans lequel est implantée le bâtiment identifié).
 - ✓ Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré :
Qu'il participe ou non à l'espace public, il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement, donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.
 - ✓ Pour les extensions de bâtiment traditionnel, il convient de procéder de manière similaire à la juxtaposition du bâti ancien.
- Lorsque l'extension se fait par le pignon, elle doit l'être par la construction d'un bâtiment de proportions similaires à celles du bâtiment existant (poursuite de l'alignement bâti).
- ✓ L'isolation par l'extérieur des bâtiments anciens est interdite pour préserver les éléments architecturaux.
 - ✓ Pour conserver les caractéristiques des façades anciennes, et au moins sur les façades les plus visibles depuis les espaces publics, il est nécessaire de conserver les proportions des percements anciens participant au caractère de la façade. Et les fenêtres à créer doivent respecter les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches dans le même étage.

✓ Les volets :

Les volets seront de modèle à lamelles ou pleins. Ces volets à battants peuvent être motorisés.

Les volets roulants sont admis dans les conditions suivantes cumulées :

★ S'ils sont intégrés dans le bâti (caissons non apparents) et s'ils ne sont pas visibles depuis les espaces publics

★ Les battants des volets seront conservés pour conserver l'aspect d'origine de la façade.

✓ Antennes paraboliques :

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

❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

✿ Dans le respect du code de l'urbanisme (articles L 111-16 et L 111-17), le PLU renvoie à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

✿ A l'intérieur de chaque tènement, les revêtements choisis devront assurer la perméabilité des sols : surfaces alvéolées perméables, stabilisé, gazon, gravier ...

L'usage de revêtements imperméables est toléré pour les voies d'accès dans les opérations.

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

✿ Si un éclairage des espaces communs privés ou publics (voirie, espace vert...) est prévu, il devra être doté d'un dispositif d'éclairage à LED en respectant les horaires de réduction d'intensité nocturnes fixés par la commune, et avec de faisceaux lumineux dirigés vers le bas.

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

♣ Espaces boisés classés (arbres isolés ou espaces) :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (haies, alignements d'arbres, bosquets, arbres isolés) :

Ces éléments identifiés ne doivent pas être détruits.

De façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire pour des raisons techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

Dans ce cas, il faudra procéder à une replantation à proximité du projet et de la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

Concernant plus particulièrement les haies protégées, lors d'une replantation elles comprendront plusieurs strates et seront constituées d'essences locales et variées (excluant les lauriers cerise, et les conifères et plus particulièrement les thuyas et cyprès strictement proscrits) :

- une strate herbacée,

- une strate arbustive comportant au moins trois espèces différentes d'essences,
- une strate arborescente comportant au moins trois espèces différentes d'essences.

♣ Préservation des éléments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme (zones humides linéaires et mares) :

Ces éléments identifiés ne doivent pas être détruits.

Sont interdits :

- Toute construction ou installation, autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu
- Le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide, sauf sur les parcelles concernées par un réseau de drainage déjà existant à la date d'approbation du PLU
- L'exhaussement (remblais), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.

De plus, les continuums végétaux des ripisylves ne doivent pas être détruits.

Toutefois et de façon dérogatoire, une destruction partielle peut-être autorisée uniquement si cette destruction est nécessitée par des aménagements ou des travaux rendus obligatoire pour des raisons techniques, phytosanitaires ou dans le cadre de la réduction des risques.

♣ Pour les plantations nouvelles et celles qui doivent être remplacées, il ne sera autorisé que des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes ou favorables au développement des chenilles processionnaires sont interdites.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations.

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

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

♣ Dans le secteur Nc, le long des cours d'eau, une zone tampon de 5 m permet la replantation de la ripisylve si besoin.

N.II.4 - Stationnement

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

Le nombre de places nécessaires sera déterminé pour répondre aux besoins des constructions.

N.III - Equipement et réseaux

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

Les accès :

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

La voirie :

- ♦ Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, les largeurs de la chaussée et de la plateforme doivent être adaptées à l'importance de l'opération.
- ♦ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et aux engins de déneigement.
- ♦ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ♦ Dans le souci de la sécurité routière et des accès, les portails d'entrées doivent être réalisés, avec un retrait suffisant compté du bord de la chaussée, de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

N.III.2 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

- ♦ Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, et aux préconisations du Zonage d'Assainissement.
- ♦ A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et aux préconisations du Zonage d'Assainissement peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- ♦ L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

Pour les détails se référer au zonage d'assainissement Volet Eaux pluviales / Règlementation Eaux pluviale (chapitre 5, paragraphe de 1 à 10).

- ✱ Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe.
- ✱ Le principe est de prioriser l'infiltration à la parcelle et d'interdire le rejet d'eaux pluviales dans un réseau unitaire ou d'eaux usées séparatif.
- ✱ Dans les cas où des risques géologiques, sanitaires ou environnementaux sont avérés (aléas glissement de terrain, risque de remontée de nappes, zone inondable, captage AEP ...), une pente forte (>10%) est visible et la perméabilité du sol est inférieure à 10 mn/h, une rétention (avec débit de fuite vers un exutoire viable) peut être mise en place par dérogation.

Cette réglementation s'appuie sur l'aptitude des sols à l'infiltration des eaux pluviales sur l'ensemble de la commune, de manière à privilégier la solution d'infiltration par rapport à la rétention étanche avec rejet vers un exutoire (réseau d'eaux pluviales, fossé, cours d'eau ...).

- ✱ 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. Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

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

- ✱ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- ✱ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique) doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur.
- ✱ Lutte contre le développement de moustiques vecteurs de maladie :
Les systèmes de récupération de l'eau de pluie ne doivent pas permettre la création de conditions favorables à la stagnation d'eau.
- ✱ Modalités de gestion des eaux de piscine :
Les eaux de vidange des bassins pourront être évacuées vers le réseau d'eau pluvial après neutralisation du chlore
Les eaux de lavage du filtre seront évacuées vers le réseau d'eaux usées.

Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :

- Toute construction nouvelle doit être raccordable à un réseau de communication électronique, antennes hertziennes, câble, fibre optique, sauf impossibilité technique.
- Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant en raison de la qualité esthétique des lieux.
- Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.
- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.
- Toute disposition relative à la recharge des véhicules électriques doit être prévue, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Défense extérieure contre l'incendie :

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

Définitions - Lexique national de l'urbanisme

Prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme

Ce lexique vise notamment à poser les **définitions des principaux termes** utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la **faculté d'étoffer** ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Cette définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

➤ **Voir la CDPENAF.**

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Cette définition permet d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme un bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes
- soit de l'absence de toiture
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Construction (bâtiment, ouvrage ...)

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

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction existante

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition reprend les termes de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Façade

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

Gabarit

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade.

Les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

Local accessoire

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Voies ou emprises publiques

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

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

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

Destinations et sous-destinations des constructions

Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu

Avec corrections apportées par le décret du 31/01/20 et l'arrêté du 31/01/20

Avec corrections apportées par le décret du 22/03/23 et l'arrêté du 22/03/23

Article 1

La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale.

Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.

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

Article 2

La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.

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

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

Article 3

La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique (*les drive clients sont compris dans cette sous-destination*).

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.

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

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

La sous-destination " hôtels " recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination " autres hébergements touristiques " recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

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

Article 4

La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes :

- ***locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,***
- ***locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,***
- ***établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,***
- ***salles d'art et de spectacles,***
- ***équipements sportifs,***
- ***lieux de culte***
- ***autres équipements recevant du public.***

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

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

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

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

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

La sous-destination "lieux de culte" recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.

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

Article 5

La destination de construction « autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les cinq sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

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

La sous-destination "entrepôt" recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données. *(Sont exclus de cette sous-destination les points de retrait d'achat au détail exclusivement dédiés aux clients par miroir avec la définition de la sous-destination « artisanat et commerces de détail ». Les data-center entrent donc dans la sous-destination « entrepôt »).*

La sous-destination "bureau" recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.

La sous-destination "cuisine dédiée à la vente en ligne" recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Délibérations relatives aux permis de démolir et clôtures

DÉPARTEMENT de l'AIN
Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de CEYZÉRIAT
Commune de CERTINES

005/2025

Accusé de réception en préfecture
001-210100699-20250306-DE20022025_05-DE
Date de télétransmission : 06/03/2025
Date de réception préfecture : 06/03/2025

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 20 février 2025**

L'an deux mil vingt-cinq, le 20 février à 20 heures 00, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en mairie, sous la présidence de Monsieur Denis TAVEL (Maire).

Présents : Denis TAVEL (Maire), Stéphane BATISSE, Françoise BUISSET, Franck GAUDET Jean-Marc MICHON, Denise RANDU (Adjointes), Dominique BERNARD, Mélynda CORDON, Jean-Christophe DONARD, Stéphanie DUCROZET, Emmanuelle FOURÉ-DELORE, Françoise GAGNEPAIN, Éric MERCADO, Magali PONSOT, Yohann REVEL, Marie-Christine TEPPE, Chloé VIARD, Jamel YANTOUR.

Absents ou excusés : Julien VERCHERE (Procuration donnée à Jean-Marc MICHON).

Nombre de conseillers en exercice : 19
Nombre de membres présents : 18
Nombre de procurations : 1
Nombre de suffrages exprimés : 19
Date de la convocation : 14 février 2025

Tableau de délibérations affiché le 6 mars 2025

P/O Denis TAVEL Maire



Eric MERCADO été nommé secrétaire de séance.

OBJET : Dépôt d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal

L'élaboration du PLU a montré qu'aucun document d'urbanisme n'est demandé pour la démolition d'un bâtiment, en totalité ou partiellement.

Ce document permet de préserver le patrimoine architectural, paysager et environnemental, l'esthétique, le cadre de vie, l'harmonie de la commune.

Après délibération, le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- d'instaurer l'obligation du dépôt d'un permis de démolir, au préalable de la démolition totale ou partielle de bâtiments ou constructions à usage d'habitation, à usage industriel, commercial, agricoles ou public, situé sur le territoire de la commune de Certines.
- Le dossier sera déposé auprès de la mairie de Certines, accompagné des pièces réglementaires définies par les articles R. 431-27 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- Les démolitions de constructions ne nécessitant pas un permis de construire ou situées en dehors des périmètres protégés définis par le PLU peuvent être exemptées de cette obligation conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme (articles R. 421-29 et suivants).
- Toute démolition réalisée sans permis de démolir est susceptible d'entraîner des sanctions prévues aux articles L. 480-4 et suivants du Code de l'urbanisme, notamment une remise en état des lieux.

Fait et délibéré le 20 février 2025.
Pour copie conforme.

Le Maire, Denis TAVEL



DÉPARTEMENT de l'AIN
Arrondissement de BOURG EN BRESSE
Canton de CEYZÉRIAT
Commune de CERTINES

006/2025

Accusé de réception en préfecture
001-210100699-20250306-DE20022025_06-DE
Date de télétransmission : 06/03/2025
Date de réception préfecture : 06/03/2025

**EXTRAIT DU REGISTRE
DES DÉLIBÉRATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 20 février 2025**

L'an deux mil vingt-cinq, le 20 février à 20 heures 00, le Conseil Municipal, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, en mairie, sous la présidence de Monsieur Denis TAVEL (Maire).

Présents : Denis TAVEL (Maire), Stéphane BATISSE, Françoise BUISSET, Franck GAUDET Jean-Marc MICHON, Denise RANDU (Adjoints), Dominique BERNARD, Mélynda CORDON, Jean-Christophe DONARD, Stéphanie DUCROZET, Emmanuelle FOURÉ-DELOREME, Françoise GAGNEPAIN, Éric MERCADO, Magali PONSOT, Yohann REVEL, Marie-Christine TEPPE, Chloé VIARD, Jamel YANTOUR.

Absents ou excusés : Julien VERCHERE (Procuration donnée à Jean-Marc MICHON),

Nombre de conseillers en exercice : 19
Nombre de membres présents : 18
Nombre de procurations : 1
Nombre de suffrages exprimés : 19
Date de la convocation : 14 février 2025

Éric MERCADO été nommé secrétaire de séance.

OBJET : Instauration de l'obligation de déclarer préalablement les travaux de pose de clôture et portails.

L'élaboration du PLU a montré qu'aucun document d'urbanisme n'est demandé pour l'installation de clôture et de portail.

Ce document permet de réguler les constructions de clôtures et portails afin de préserver l'unité paysagère et de veiller à la sécurité publique :

Après délibération, le conseil municipal, à l'unanimité, décide :

- d'instaurer l'obligation de déclaration préalable pour les travaux suivants : La création de nouvelles clôtures, quel que soit leur matériau (bois, métal, haie végétale, béton, etc.), l'installation ou la modification de portails (battants, coulissants, automatisés ou non), toute modification significative de clôtures ou portails existants modifiant leur aspect initial (changement de matériau, de couleur, de hauteur).
- Sont exemptés de déclaration préalable les réparations mineures sans modification de l'aspect extérieur ou des dimensions et les clôtures temporaires de chantier.
- La déclaration préalable doit être déposée en mairie selon les modalités définies par les articles R.431-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (Un formulaire Cerfa dûment complété, un plan de situation, un plan de masse, une description précise des matériaux, dimensions, couleurs et dispositions projetées et tout autre document nécessaire à la bonne compréhension du projet.
- Le délai d'instruction des déclarations préalables est fixé à un mois à compter de la réception du dossier complet.
- Les services municipaux se réservent le droit de vérifier la conformité des travaux réalisés avec la déclaration préalable validée (Tout contrevenant s'expose aux sanctions prévues par le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L.480-4 en cas de réalisation de travaux sans déclaration préalable ou non-conformes à la déclaration validée).

Fait et délibéré le 20 février 2025.
Pour copie conforme.

Tableau de délibérations affiché le 6 mars 2025



Le Maire, Denis TAVEL

