Révision allégée n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Montbel

Règlement écrit

	Signature et cachet de la Communauté de Communes
Révision allégée arrêtée le	29/06/2020
Enquête publique	Du 19/10/2020 au 20/11/2020
Révision allégée approuvée le	09/02/2021

Maître d'Ouvrage : Commune de Montbel

SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES ____ 4

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU ____ 7

ZONE U ____ 8

ZONE UL ____ 11

ZONE AU0 ____ 14

ZONE AUL0 ____ 15

ZONE AU ____ 16

ZONE AUL ____ 20

ZONE AUL1 ____ 23

ZONE A ____ 26

ZONE N ____ 30

ZONE NP ____ 33

ANNEXE N°1 : EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL __ 34

ANNEXE N°2 NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS _____ 36

ANNEXE N°3 EXTRAIT DU CODE RURAL ET DU CODE DE LA CONSTRUCTION 39

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme (articles L 123-1 et suivants) en vigueur à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Ce règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Montbel.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les articles du code de l'urbanisme du Chapitre Ier du titre Ier du livre Ier de la partie réglementaire restent applicables sur le territoire communal, à l'exception des articles R 111.3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme.

S'appliquent sans préjudice :

- des prescriptions prises au titre des législations spécifiques aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, visées aux articles L 126.1 du Code de l'Urbanisme,
- des prescriptions liées aux autres législations.

Demeurent applicables toutes les prescriptions du Règlement Sanitaire Départemental en vigueur, les divers règlements de sécurité, la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement….
Les règles spécifiques des lotissements peuvent, après la vente du dernier lot ou cinq ans après l'autorisation de lotir, être incorporées au plan local d'urbanisme approuvé après avis du Conseil Municipal. Les règles spécifiques des lotissements approuvées depuis plus de 10 ans sont caduques sauf en ce qui concerne les lotissements dont les co-lotis ont demandé le maintien des règles et sous réserve que la commune est informée chaque co-loti. Lorsque les dispositions du PLU sont différentes de celles d'un lotissement, dont les règles demeurent en vigueur, les règles les plus contraignantes s'appliquent.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières, éventuellement subdivisées en secteurs.
Les règles applicables aux différentes zones du PLU font l'objet du titre II du règlement.
Les zones urbaines sont dites "zone U", elles couvrent les parties du territoire déjà urbanisé, et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones à urbaniser sont dites "**zones AU**", elles comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

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

Les zones naturelles et forestières sont dites "**zones N**", sont classées en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, de l'intérêt patrimonial, des milieux naturels, des paysages, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui ne peuvent recevoir une autre affectation que celle prévue.

Les zones faisant l'objet du présent règlement sont reportées au Document Graphique du PLU. Ce sont :

La **zone U** est une zone urbaine d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. Cette zone est caractérisée par un bâti présentant une certaine unité (style, hauteur, d'implantation, architecture ….).

La **zone UL** est une zone équipée réservée exclusivement aux activités touristiques, de loisirs et de sports.

La **zone AU0** est une zone fermée à l'urbanisation, réservée pour les besoins ultérieurs du développement. Son ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU.

La **zone AUL0** est une zone fermée à l'urbanisation, réservée pour les besoins ultérieurs du développement touristique, de loisirs et de sports. Son ouverture à l'urbanisation interviendra à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU.

La **zone AU** est une zone ouverte à l'urbanisation, dont l'aménagement et la construction doivent être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement, lorsqu'elles existent.

La **zone AUL1** est une zone ouverte à l'urbanisation destinée exclusivement aux activités touristiques en lien avec les aménagements prévus autour du lac à niveau constant.

La **zone A** est une zone naturelle à vocation agricole où sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et au logement des exploitants, ainsi que les bâtiments publics.

Elle comprend des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural et patrimonial pouvant faire l'objet d'un **changement de destination** de lors que ce changement n'entraîne pas d'incidence pour les activités agricoles environnantes (L.123-3-1 du code de l'urbanisme).

Elle comprend un **secteur Ap** correspondant à des espaces agricoles dans des sites présentant un enjeu paysager dans lequel toute construction est interdite. Ce secteur comprend un sous-secteur Api exposé à des risques d'inondation. Des prescriptions particulières s'appliquent dans cet espace afin de limiter les incidences de ces risques.

La **zone N** comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise. Elle comprend un secteur Ni lié à des risques d'inondation. Des prescriptions particulières s'appliquent dans cet espace afin de limiter les incidences de ces risques.

La **zone Np** comprend les espaces naturels protégés autour du lac à niveau constant.

ARTICLE 4 – LES RISQUES NATURELS

La commune comprend plusieurs zones soumises à un risque d'inondation. En l'absence de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, les espaces inondables font l'objet de secteurs indicés « i » avec des prescriptions particulières.

ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 12 des règlements de chacune des zones (U, AU, ….. exposées aux pages suivantes) ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures lorsqu'elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, l'amélioration du confort des logements, etc.
Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 6 - DISPOSITIONS COMMUNES AUX ZONES URBAINES ET NATURELLES

1 - Reconstruction après sinistre :
La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre autre qu'une inondation est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

2 - Ouvrages publics et d'intérêt collectif :

Outre les dispositions des articles 1 et 2 de chaque zone, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée dans toutes les zones sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.

ARTICLE 7 - EXCEPTIONS AUX REGLES EDICTEES PAR LE PRESENT REGLEMENT

1 - Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé 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.

2 - Le présent règlement ne s'applique pas aux installations techniques qui ne peuvent être incorporées dans des bâtiments ou enterrées : pylônes, transformateurs, réservoirs, etc. Pour ces installations devront toutefois faire l'objet une recherche d'intégration (couleur, matériaux, éclairage…).

ARTICLE 8 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES ET ELEMENTS PATRIMONIAUX

Conformément aux dispositions du code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans des zones présentant un intérêt archéologique et patrimonial sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal), le service régional de l'archéologie devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.
Selon l'article R.111.4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques »

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES DU PLU

ZONE U

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La **zone U** est une zone urbaine d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat. La zone est caractérisée par un bâti relativement dense, où les constructions sont généralement implantées à l'alignement et sur une ou plusieurs limites séparatives.
Elle peut recevoir de l'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.
Elle peut comporter des installations nécessaires au fonctionnement des activités, habitations et équipements.

ARTICLE U.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets
- Les constructions destinées au stationnement
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières de carrières.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs
- Les aires de sports motorisés
- Les éoliennes
- Les serres et châssis de plus de 1,8m de hauteur

ARTICLE U.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

- Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

ARTICLE U.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Sauf pour des contraintes techniques dûment justifiées, les voies structurantes en impasse sont interdites.

ARTICLE U.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur prévu
à cet effet.
Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur par l'aménageur doit mettre en oeuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement de ces eaux.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE U.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau d'égout public, l'unité foncière devra présenter les caractéristiques propres à assurer un assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur, (cf. annexes sanitaires).

Par ailleurs, il n'est pas fixé de taille minimale de terrain :

- En cas de desserte par un réseau d'assainissement collectif ;
- Pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes à la date d'approbation du présent P.L.U. à condition qu'il n'y ait pas de création de logement nouveau ;
- Pour la réalisation d'annexes.

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

Les constructions (hormis les garages) peuvent être implantés soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement sans pouvoir être à moins de 3 mètres de celui-ci (à l'exception des voies piétonnes pour lesquelles une implantation en limite de l'emprise est admise.

Les garages devront s'implanter en recul de 5 mètres minimum de l'alignement

ARTICLE U.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opérations de plus de 5000 m2 prévoyant des possibilités de mitoyenneté.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés. En outre il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul et ce, pour permettre le passage d'engins de curage et d'entretien.

Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de recul portées sur le document graphique.

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

La distance minimale entre deux constructions d'habitation implantées sur une même propriété est fixée à 4 mètres.

ARTICLE U.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE U.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra pas dépasser la hauteur des constructions limitrophes. En aucun cas, la hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc…).

ARTICLE U.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
Les éléments architecturaux existants sur les bâtiments : bardeaux d'ardoises en façades, encadrement d'ouvertures, chaînes d'angles, bandeaux, corniches et les éléments décoratifs seront conservés.

Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.

2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

Les enduits seront traités au mortier de chaux naturelle ou similaire.
La couleur blanche est interdite.
Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, excepté pour le bois qui pourra être utilisé pour les façades sous réserve de ne pas être le principal matériau composant la façade extérieure des constructions

3 -Les teintes criardes et les tons vifs, autour des ouvertures, sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets.

4 - Les toitures doivent être traitées de manière uniforme. De préférence, elles doivent être en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle.

5 - Les vérandas devront faire l'objet d'une recherche d'intégration afin de ne pas dénaturer le caractère du bâti ancien.

6 - Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.
Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Aussi, elles doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres et est ramenée à 1 mètre pour les clôtures bâties.

7 - Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE U.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Pour les habitations nouvelles, il est exigé 2 places de stationnement par logement.

ARTICLE U.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.
Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Pour les unités foncières supérieures à 3000 m2 et à usage principal d'habitat, d'équipement public, une superficie d'espace vert planté aménagé est imposée sur un minimum de 40 % de l'unité foncière.

ARTICLE U.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE UL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

La **zone UL** est une zone réservée aux activités de tourisme, de loisirs et de sports

Elle est destinée à recevoir les aménagements et constructions nécessaires aux équipements ouverts au public à usage sportif et de loisirs, des terrains de camping et de caravaning, des habitations légères de loisirs, des parcs résidentiels de loisirs (PRL), des habitations légères de loisirs sur des terrains aménagés à cet effet (PRL), les aires de stationnement nécessaires aux installations et équipements, le logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

Elle peut également recevoir des établissements hôteliers et de restauration, de commerces et de services.

ARTICLE UL.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article UL.2
- Les caravanes isolées,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes, hors des terrains aménagés à cet effet
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières,
- Les ouvertures de carrières ou de gravières et leur exploitation.
- Les aires de sports motorisés
- Les éoliennes
- Les serres et châssis de plus de 1,8m de hauteur

ARTICLE UL.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés et sous réserve de ne pas excéder 500m² par construction et ouvrage autorisé.

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

- que les locaux d'habitation soient contigus aux locaux autorisés sans en être la partie dominante.

Les établissements hôteliers et de restauration, de commerces et de services à la double condition suivante :

- être lié aux activités touristiques et de loisirs autorisés
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

ARTICLE UL.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2. Voirie

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des engins de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies principales est de 8 mètres pour une chaussée de minimum 5,5mètres.

ARTICLE UL.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur.
Un pré-traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent limiter l'imperméabilisation des sols et les eaux pluviales seront dans la mesure du possible conservées et infiltrées dans le sol.
Toutefois, si la nature des terrains, l'occupation, la configuration ou l'environnement du terrain ne le permettent pas, ces eaux devront être évacuées dans le réseau collecteur prévu à cet effet.
Lorsque la construction envisagée est de nature à générer des eaux pluviales polluées dont l'apport risque de nuire au milieu naturel ou à l'efficacité des dispositifs d'assainissement, le constructeur par l'aménageur doit mettre en œuvre les installations nécessaires pour assurer la collecte, les stockages éventuels et le traitement de ces eaux.

3. Electricité :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

ARTICLE UL.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé) portée au document graphique.

ARTICLE UL.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 4 mètres.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés. En outre il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul et ce, pour permettre le passage d'engins de curage et d'entretien.

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

La distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété est fixée à 4 mètres.

ARTICLE UL.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UL. 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.
La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres.
Une hauteur supérieure pourra être autorisée pour nécessité technique motivée sous réserve d'un impact visuel acceptable. Ainsi, les ouvrages fonctionnels et les équipements spécifiques de jeux ne sont pas assujettis à cette règle.

La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc…).

ARTICLE UL.11 - ASPECT EXTERIEUR

Principe général :

D'une manière générale, l'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, façades et architectures et enjeux paysagers qui

caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine. Dans ce cas, les dispositions ci-après pourront ne pas être applicable pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux toitures, aux façades, aux clôtures.

Intégration :
Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, excepté l'usage du bois en façade qui est autorisé

Pour les habitations légères de loisirs, l'utilisation en toiture de plaques ondulées en fibro-ciment est interdite.

Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, le rez de chaussée du bâtiment doit se situer au niveau du sol naturel situé au point central du terrain d'assiette de la construction. Une tolérance sera possible pour permettre une meilleure intégration du bâtiment.

Les toitures doivent être traitées de manière uniforme.

Clôtures :
Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.
La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Divers :
Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE UL.12 - STATIONNEMENT

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement, que ce soit pour les constructions à usage d'habitation ou pour chaque habitation légère de loisirs.

- Une place par emplacement dans les aires de camping ou de caravaning, dans les parcs résidentiels de loisirs

- Une place pour 25 m2 de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m2 pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.

- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m2 de salle pour les restaurants,

Deux places de stationnement pour 100 m2 de surface hors œuvre nette pour les magasins, boutiques ou similaires, lorsqu'ils comportent moins de 200 m2 de surface hors œuvre nette. Au-delà, il doit être prévu une place pour 50 m2 de surface supplémentaire.

Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles.

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

ARTICLE UL.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.
Les plantations de thuyas (haies), sapinettes, lauriers palme d'usage courant dans l'habitat traditionnel sont à modérer ou éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres.

ARTICLE UL.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE AU0

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE AU0

La **zone AU0** est une zone à urbaniser fermée, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra avoir lieu qu'à la suite d'une modification du PLU.

Cette zone constitue une réserve pour le développement urbain à long terme des espaces formant un ensemble qui devra faire l'objet d'un plan global d'aménagement et d'équipement en cohérence avec l'organisation urbaine et les équipements de la commune.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions nouvelles, autres que celles liées aux équipements et installation d'intérêt public et/ou collectif, ne sont pas autorisées.

ARTICLE AU0.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article AU0.2
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exclusion de ceux nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé des caravanes et mobil-homes,
- Les habitations légères de loisirs.

ARTICLE AU0.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

La construction d'équipement ou d'installation d'intérêt public et/ou collectif ;

ARTICLE AU0.3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AU0.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AU0.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU0.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AU0.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AU0.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AU0.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AU0.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AU0.11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE AU0.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AU0.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AU0.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

C.O.S. nul

ZONE AUL0

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE AUL0

La zone AUL0 est une zone à urbaniser fermée, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra avoir lieu qu'à la suite d'une modification du PLU.

Cette zone constitue une réserve pour le développement urbain à long terme des espaces formant un ensemble qui devra faire l'objet d'un plan global d'aménagement et d'équipement en cohérence avec l'organisation urbaine et les équipements de la commune.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, les constructions nouvelles, autres que celles liées aux équipements et installation d'intérêt public et/ou, ne sont pas autorisées.

ARTICLE AUL0.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles mentionnées à l'article AUL0.2
- Les dépôts de ferrailles, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- Les exhaussements et affouillements de sol, à l'exclusion de ceux nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement isolé des caravanes et mobil-homes,
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes
- Les aires de sports motorisés
- Les serres et châssis

ARTICLE AUL0.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

La construction d'équipement ou d'installation d'intérêt public et/ou collectif ;

ARTICLE AUL0.3 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE AUL0.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE AUL0.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AUL0.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE AUL0.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE AUL0.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE AUL0.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE AUL0.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE AUL0.11 - ASPECT EXTERIEUR

Sans objet

ARTICLE AUL0.12 - STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE AUL0.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE AUL0.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

C.O.S. nul.

ZONE AU

DESTINATION GÉNÉRALE DE LA ZONE AU

La **zone AU** est une zone ouverte à l'urbanisation, dont l'aménagement et la construction peuvent être mis en œuvre dans le cadre d'opérations d'ensemble et en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement préalablement définies, lorsqu'elles existent.

Elle peut recevoir de l'habitat, des établissements hôteliers et de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services, d'équipement collectif, les annexes directement liées aux surfaces de vente ou d'équipements collectifs, le stationnement nécessité par la proximité des activités et logements.

ARTICLE AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage agricole et forestier
- Les dépôts de ferrailles, de véhicules, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets.
- Les terrains de camping et de caravaning ainsi que le stationnement de caravanes isolées
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières.
- Les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes
- Les serres et châssis de plus de 1,8m de hauteur
- Les aires de sports motorisés

ARTICLE AU.2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les locaux à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'ils soient liés directement aux surfaces de vente comprises dans la zone.

Les établissements hôteliers, de restauration, de commerces, d'artisanat, de bureaux et de services sous réserve des conditions ci-après :

- Que leur implantation et leur fonctionnement ne présente pas de risques de sécurité ni de nuisances pour voisinage,
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

Les affouillements et exhaussements du sol lorsqu'ils sont nécessités par les constructions et ouvrages autorisés.

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées devront prendre en compte les principes des orientations particulières d'aménagement lorsqu'elles existent.

ARTICLE AU.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2. Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse ne doivent pas excéder 100m et doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de collecte des ordures ménagères et de secours et de lutte contre l'incendie puissent faire demi-tour.

La largeur minimale d'emprise des voies principales est de 8 mètres pour une chaussée de minimum 5,5mètres.

ARTICLE AU.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2. Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.
A défaut de possibilités de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux normes en vigueur est obligatoire. Il devra être conçu de façon à être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif quand celui-ci sera réalisé.
L'évacuation des eaux usées, issues d'activités économiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE AU.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1 - les constructions (hormis les garages) peuvent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait de l'alignement, sans pouvoir être, dans les deux cas, à moins de 3 mètres de l'alignement ;

Les garages ouvrant sur la voie publique doivent s'implanter à 5 mètres minimum de l'alignement.

2 – Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de recul portées sur le document graphique et qui se substituent à l'alignement.

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

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent s'implanter à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment à édifier avec un minimum de 3 mètres.

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opérations de plus de 5000 m2 prévoyant des possibilités de mitoyenneté.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés. En outre il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul et ce, pour permettre le passage d'engins de curage et d'entretien.

Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de recul portées sur le document graphique.

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

La distance minimale entre deux constructions d'habitation implantées sur une même propriété est fixée à 4 mètres.

ARTICLE AU.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions devra respecter les dispositions suivantes :

- 20% de l'unité foncière pour les constructions individuelles isolées
- 30 % de l'unité foncière pour les constructions individuelles groupées et opérations d'ensemble,
- 40 % de l'unité foncière pour les constructions en collectifs.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions publiques

Des dispositions différentes définies par un plan d'aménagement détaillé ou un plan masse peuvent être admises dans le cadre des opérations de plus d'un hectare.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans le secteur AUp.

ARTICLE AU.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

1 - La hauteur maximale sous sablière des constructions ne pourra excéder 7 mètres.

2 - Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments d'habitation à usage collectif.

3 - La règle de hauteur ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements public, lorsque les caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, pylône électrique, etc…).

ARTICLE AU.11 - ASPECT EXTERIEUR

1 - Les constructions doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.
Les éléments architecturaux existants sur les bâtiments : bardeaux d'ardoises en façades, encadrement d'ouvertures, chaînes d'angles, bandeaux, corniches et les éléments décoratifs seront conservés.

Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.

2 - Les façades enduites (matériaux et coloris) doivent être en harmonie avec le bâti traditionnel.

Les enduits seront traités au mortier de chaux naturelle ou similaire.
La couleur blanche est interdite.
Est interdit l'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit, excepté pour le bois qui pourra être utilisé pour les façades sous réserve de ne pas être le principal matériau composant la façade extérieure des constructions

3 -Les teintes criardes et les tons vifs, autour des ouvertures, sont à proscrire pour les menuiseries extérieures et les volets.

4 - Les toitures doivent être traitées de manière uniforme. De préférence, elles doivent être en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle.

5 - Les vérandas devront faire l'objet d'une recherche d'intégration afin de ne pas dénaturer le caractère du bâti ancien.

6 - Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.

Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère de la rue ou de la place. Aussi, elles doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres et est ramenée à 1 mètre pour les clôtures bâties.

7 - Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE AU.12 - STATIONNEMENT

Le nombre de places de stationnement sera au minimum de :

- deux places par logement pour les habitations individuelles isolées ou dans les opérations d'ensemble.

- Une place pour 25 m2 au moins de surface de plancher hors œuvre nette des immeubles à usage de bureau y compris les bâtiments publics,

- Une place pour 25 m2 de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m2. Pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.

- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m2 de salle pour les restaurants,

Deux places de stationnement pour 100 m2 de surface hors œuvre nette pour les établissements artisanaux, les magasins, boutiques ou similaires, cabinets de professions libérales, lorsqu'ils comportent moins de 200 m2 de surface hors œuvre nette. Au-delà, il doit être prévu une place pour 50 m2 de surface supplémentaire.

Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

ARTICLE AU.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige, au moins, pour 3 places de stationnement. Les clôtures devront être conçues de façon à atténuer l'impact visuel des aires de stationnement.

Les espaces publics des lotissements ou des opérations groupées seront accompagnés de plantations et / ou espaces verts entrant dans une composition d'ensemble.
Dans les opérations d'ensemble de plus de 5 lots ou logements, il est exigé un minimum de 40 m2 d'espace collectif par lot ou logement.

ARTICLE AU.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ZONE AUL

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL

La **zone AUL** est une zone à urbaniser ouverte pour l'accueil d'activités de tourisme, de loisirs et de sports. L'aménagement et la construction dans la zone doivent être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement, lorsqu'elles existent.

Elle est destinée à recevoir les aménagements et constructions nécessaires aux équipements ouverts au public à usage sportif et de loisirs, des terrains de camping et de caravaning, des habitations légères de loisirs, des parcs résidentiels de loisirs, les aires de stationnement nécessaires aux installations et équipements, le logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.

Elle peut également recevoir des établissements hôteliers et de restauration, de commerces et de services.

ARTICLE AUL 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, de déchets ainsi que de vieux véhicules.
- Les constructions à usage d'activités industrielles et artisanales
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article AUL.2
- Les caravanes isolées,
- Le stationnement permanent des caravanes et résidences mobiles de loisirs, hors des terrains aménagés à cet effet
- Les constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles et forestières,
- Les affouillements et exhaussements du sol ne répondant pas à un impératif technique,
- Les ouvertures de carrières ou de gravières et leur exploitation.
- Les éoliennes
- Les serres et châssis de plus de 1,8m de hauteur
- Les aires de sports motorisés

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

Les constructions à usage d'habitation à condition :

- qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone.
- que les locaux d'habitation soient contigus aux locaux autorisés sans en être la partie dominante.

Les établissements hôteliers et de restauration, de commerces et de services à la double condition suivante :

- être lié aux activités touristiques et de loisirs autorisées
- que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les caractéristiques architecturales et paysagères du site environnant.

ARTICLE AUL 3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2. Voies nouvelles :

Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

La largeur minimale d'emprise des voies principales est de 8 mètres pour une chaussée de minimum 5,5mètres.

ARTICLE AUL 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2. Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement s'il existe.
En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur.
Un pré-traitement pourra être imposé pour les eaux usées issues des activités.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eaux, collecteurs pluviaux est interdite.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

3. Electricité :

Les réseaux de distribution d'énergie électrique doivent être installés en souterrain chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent. Lorsque les lignes publiques électriques sont enterrées, les raccordements correspondants sur les parcelles privées doivent l'être également systématiquement.

ARTICLE AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou à une distance d'au moins 6 mètres de l'alignement ou à la limite qui s'y substitue (emplacement réservé, marge de recul) portée au document graphique.

Toutefois, il n'y a pas lieu de respecter ce recul :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins,
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant. Dans ce cas, l'extension devra respecter un recul au moins égal à celui observé pour la construction existante.
- Lorsque le projet concerne une opération d'aménagement d'ensemble sur un terrain de plus de de 5000 m2 prévoyant des dispositions particulières d'alignement ou de "plan de masse" d'ensemble

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

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

Des conditions différentes peuvent être fixées dans le cas d'opérations de plus de 5000 m2 prévoyant des possibilités de mitoyenneté.

Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés. En outre il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul et ce, pour permettre le passage d'engins de curage et d'entretien.

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

La distance minimale entre deux constructions d'habitation implantées sur une même propriété est fixée à 4 mètres.

ARTICLE AUL 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE AUL 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur sera mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, à la verticale de la sablière.

- la hauteur maximale de chaque construction est fixée à 10 mètres et devra être accompagnée d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants.
- les ouvrages fonctionnels et les équipements spécifiques de jeux ne sont pas assujettis à cette règle.

Les bâtiments publics ne sont pas assujettis à cette règle.

ARTICLE AUL 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Principe général :
D'une manière générale, l'aspect extérieur des constructions doit tenir compte de l'unité urbaine des rues, façades et architectures et enjeux paysagers qui caractérisent le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers de moyens techniques et matériaux de l'architecture contemporaine. Dans ce cas, les dispositions ci-après pourront ne pas être applicable pour ce qui concerne les prescriptions relatives aux toitures, aux façades, aux clôtures.

Intégration :
Les constructions, les travaux de rénovation et de restauration ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou le parement des façades, ainsi :

- les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal. Elles devront le cas échéant être accompagnées d'un traitement paysager.
- l'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit, excepté l'usage du bois en façade qui est autorisé

Pour les habitations légères de loisirs, l'utilisation en toiture de plaques ondulées en fibro-ciment est interdite.

Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, le rez de chaussée du bâtiment doit se situer au niveau du sol naturel situé au point central du terrain d'assiette de la construction. Une tolérance sera possible pour permettre une meilleure intégration du bâtiment.

Les toitures doivent être traitées de manière uniforme.

Clôtures :
Les clôtures doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.
La hauteur des clôtures ne pourra excéder 2m.

Divers :
Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE AUL 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le nombre des aires de stationnement sera au minimum de :

- Une place par logement, que ce soit pour les constructions à usage d'habitation ou pour chaque habitation légère de loisirs.

- Une place par emplacement dans les aires de camping ou de caravaning, dans les parcs résidentiels de loisirs

- Une place pour 25 m2 de surface de vente pour les commerces dont la taille est supérieure à 200 m2 pour une taille inférieure, il n'est pas imposé la création de places de stationnement.

- Une place de stationnement par chambre pour les hôtels, et une place de stationnement pour 20 m2 de salle pour les restaurants,

- Deux places de stationnement pour 100 m2 de surface hors œuvre nette pour les magasins, boutiques ou similaires, lorsqu'ils comportent moins de 200 m2 de surface hors œuvre nette. Au-delà, il doit être prévu une place pour 50 m2 de surface supplémentaire.

- Une place de stationnement pour 5 places pour les salles de spectacles.

Dans les autres cas, le nombre de places de stationnement à déterminer en fonction des besoins de fréquentation des activités ou équipements concernés.

ARTICLE AUL 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres de haute tige existant ou de belle venue devront être conservés dans la mesure du possible ou remplacés par des plantations équivalentes.

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. Des espaces verts traités en tant que tels. Les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

Le choix des plantations et essences arbustives utilisées pour les espaces verts et les clôtures devra être puisé prioritairement dans la flore régionale ou traditionnelle, et être proportionné à la taille des terrains qui les supportent lorsqu'ils auront atteint leur plein développement.

Les plantations de thuyas (haies), sapinettes, lauriers palme d'usage courant dans l'habitat traditionnel sont à modérer ou éviter au profit d'essences rustiques, fruitières, haies libres.

ARTICLE AUL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet

ZONE AUL1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUL1

La zone AUL1 est une zone à urbaniser ouverte pour l'accueil d'activités de tourisme et de loisirs. L'aménagement et la construction dans la zone doivent être en cohérence avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) correspondante ; de fait tout est interdit en dehors des éléments mentionnés sur ladite OAP.

La zone AUL1 est destinée à recevoir les aménagements et constructions nécessaires à l'écovillage développé autour du lac à niveau constant de Montbel. Des cabanes peuvent être implantées, un espace d'accueil, de soins, un parking ainsi qu'une piscine.

ARTICLE AUL1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article AUL1 2 est interdit.

ARTICLE AUL1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et les aménagements de la zone précisés ci-après sont autorisés à condition d'être réalisés dans le cadre d'une ou maximum deux opérations d'ensemble.

Les constructions de cabanes à vocation d'hébergement touristique sont autorisées à condition que leur implantation soit compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie et que celles-ci s'intègrent dans l'environnement naturel et paysager du lac à niveau constant. Vingt-cinq cabanes au maximum pourront être édifiées.

Les constructions pour l'accueil du public et la pratique de soins sont autorisées à condition que leur implantation soit compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie et qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et paysager du lac à niveau constant.

Les piscines sont autorisées à condition que leur implantation soit compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation définie et qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et paysager du lac à niveau constant.

Les constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et paysager du lac à niveau constant.

Les aires de stationnement, les cheminements, les tranchées pour l'ensemble des réseaux et les installations d'assainissement non collectif sont autorisés à condition que leur implantation soit validée lors du suivi écologique du chantier et sous réserve que des matériaux perméables soient mis en œuvre pour limiter l'imperméabilisation des sols. Pour le stationnement, un maximum de 60 places est autorisé.

ARTICLE AUL1 3 - ACCES ET VOIRIE

1 - Accès

Les accès aux constructions autorisées se feront uniquement par voie piétonne à l'exception de l'espace d'accueil et de soins ainsi que pour des besoins liés à la défense incendie, tel que précisé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'accès principal identifié sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation respectera les normes en vigueur en matière de défense incendie et d'accès pour les véhicules de secours.

ARTICLE AUL1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau potable

Toute construction qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

2 - Assainissement

2.1 - Eaux usées :

Les eaux usées seront assainies par des microstation puis rejetées dans le milieu naturel conformément à l'étude technique réalisée annexée au règlement.

2.2 - Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront infiltrées directement dans le sol et des ouvrages légers de rétention/régulation pourront être mis en œuvre dans les conditions définies par l'étude technique liée à la gestion hydraulique du projet annexée au règlement. Ces ouvrages devront être implantés dans un secteur sans enjeux naturels et intégrés dans l'environnement paysager.

3 - Electricité :

Toute construction qui nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public. Des sources complémentaires renouvelables pourront être intégrées dans le projet à condition d'être intégrées dans le paysage.

ARTICLE AUL1 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE AUL1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter, soit en limite des emprises publiques, soit en observant un retrait de 3 mètres minimum de ces dernières.

ARTICLE AUL1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sera à minima de 3 mètres.

ARTICLE AUL1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE AUL1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des cabanes autorisées dans la zone n'excédera pas 50 m².

L'emprise au sol du bâtiment d'accueil n'excédera pas 500 m², celle-ci pourra être répartie en plusieurs constructions pour faciliter leur intégration paysagère.

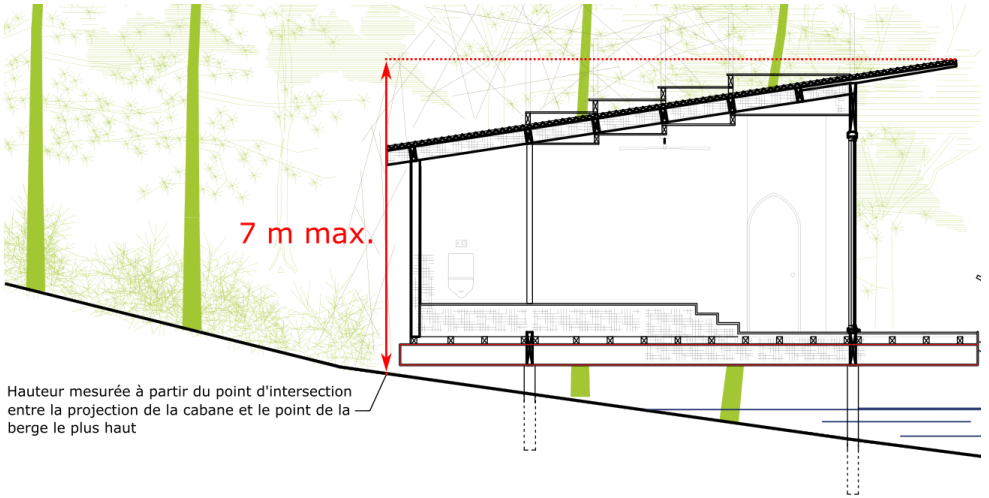
L'emprise au sol de la piscine et de sa plage n'excédera pas 500 m².

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE AUL1 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des cabanes n'excédera pas 5 mètres à l'égout de toiture.

Pour les cabanes sur pilotis la hauteur maximale est portée à 7 mètres. Le schéma ci-après précise comment cette hauteur doit être mesurée.



La hauteur du bâtiment de la piscine, celle du bâtiment d'accueil et celle du bâtiment de soins ne dépassera pas 5 mètres à l'égout de toiture. Des niveaux inférieurs peuvent être créés dans la pente pour épouser la topographie du sol.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif

ARTICLE AUL1 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, l'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des enjeux paysagers qui caractérisent le cadre d'insertion du projet. Les constructions et leurs abords devront ressembler aux projections graphiques intégrées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation et donc utiliser le bois ou des matériaux aux couleurs s'en rapprochant.

ARTICLE AUL1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement autorisé dans la zone AUL1 sera implanté dans le secteur indiqué sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. 60 places maximum seront aménagées dans ce secteur. L'aménagement utilisera des matériaux perméables et sera intégré dans le paysage.

ARTICLE AUL1 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Aucun abattage d'arbres n'est autorisé.

L'aménagement de l'ensemble stationnement, bâtiment d'accueil et de soins et piscine, devra être accompagné de plantations d'essences locales à raison d'un arbre pour 200 m².

Le traitement paysager particulier prévu dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation devra être mis en œuvre à travers des plantations d'essences locales.

ARTICLE AUL1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ZONE A

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Zone naturelle protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

Elle comprend un **secteur Ap** caractérisé par de forts enjeux paysagers dans lequel toute construction est interdite. Ce secteur comprend un sous-secteur Api exposé à des risques d'inondation.

« Des bâtiments d'habitation ou d'exploitation agricole, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial peuvent faire l'objet d'un changement de destination dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».
Ces bâtiments sont repérés sur le document graphique du PLU. (article L 123-3-1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE A.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les dépôts de véhicules ainsi que les dépôts de ferrailles ou de matériaux,
- Toutes constructions affectées aux activités industrielles, artisanales, de commerce ou de service,
- La construction de maisons d'habitation réalisées individuellement ou en opération groupée,
- La transformation de locaux existants en établissements industriels ou commerciaux non liés à une activité agricole,
- Le stationnement, quel que soit la durée, de caravanes, de mobile-homes, hors terrain aménagé,
- Les terrains de camping-caravaning exceptés ceux visés à l'article A2,
- L'ouverture ou l'installation de carrières ou de gravières, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, exceptés ceux visés à l'article A2.
- La création de tout bâtiment même lié à l'activité agricole et l'extension des constructions existantes sont interdites dans le secteur Ap,
- La création de chenils est interdite dans le secteur Ap,
- Les terrains de camping-caravaning y compris ceux liés à une activité agricole sont interdits dans le secteur Ap
- Les éoliennes, les serres et châssis de plus d'1,8m de hauteur et en covisibilité avec une zone U sont interdites dans le secteur Ap.
- Dans le sous-secteur Api, toutes les nouvelles occupations et utilisations du sol sont interdites.

ARTICLE A.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils répondent à des impératifs techniques liés à des occupations et utilisations du sol autorisées

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.

- Les bâtiments techniques, sous réserve du respect de leurs réglementations spécifiques.

- Les bâtiments destinés au logement de personnes travaillant sur l'exploitation agricole à condition qu'ils soient justifiés par une présence permanente et rapprochée du centre d'exploitation ; l'habitation sera implantée à proximité immédiate des bâtiments techniques sauf impossibilité foncière ou technique dûment justifiée.

- Les constructions et installations directement liées aux activités agricoles de diversification et à l'agrotourisme, à condition :

    - Qu'elles soient situées à proximité immédiate des bâtiments agricoles existants, sauf impossibilité foncière et technique dûment justifiée,
    - Qu'elles soient intégrées à leur environnement,
    - Que l'activité de diversification soit accessoire par rapport aux activités agricoles de l'exploitation.

- La construction, sans fondation, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à l'activité agricole, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'activité agricole et qu'ils soient intégrés à l'environnement.

- Les constructions annexes liées à l'habitation de l'exploitant (garages, abris, …) à condition d'être sur la même parcelle que la maison d'habitation existante et d'être en harmonie avec l'existant.

- Les piscines constituant une annexe à un bâtiment d'habitation ou à une activité d'accueil à la ferme.

- Les équipements collectifs et d'intérêt général liés aux infrastructures, aux réseaux divers et équipements publics.

- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment, régulièrement édifié, détruit par un sinistre

- Les extensions des bâtiments ou ensemble de bâtiments et ou les changements de destination désignés par le document graphique, sous

réserve que la nouvelle destination soit de l'habitat, du bureau, de l'artisanat, hébergements hôteliers et activités touristiques et que ces extensions ou nouvelle destination ne portent pas atteinte à l'activité agricole environnante et aux paysages et enfin sous réserve que cela concerne des bâtiments ayant l'essentiel des murs porteurs.

- Pour les extensions évoquées ci-dessus, celles –ci seront limitées à 200 m² de SHON (existant + extension) pour toutes les constructions à usage d'habitation.

ARTICLE A.3 - ACCES ET VOIRIE

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

ARTICLE A.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :
Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à toute autre installation d'approvisionnement en eau potable dans les conditions de salubrité en vigueur.

2. Assainissement :
Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :
Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

Le rejet direct des eaux usées liées aux activités agricoles est interdit dans le réseau collectif. Cependant, un raccordement pourra être admis selon les capacités de traitement du réseau et en fonction de la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics pour s'y substituer. Ce dispositif doit être conforme à la législation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :
Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

ARTICLE A.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :
15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux,
8 mètres par rapport à l'emprise de la voie pour les autres voies.
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

3 – Dans tous les cas, toutes les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de recul portées sur le document graphique et qui se substituent à l'alignement.

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

1 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives, de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et au-delà de la marge de recul portée sur le document graphique.

2- Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure, ni pour la réalisation de constructions secondaires (garages, annexes, abris de jardin, piscines, …) ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

3- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés. En outre il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul et ce, pour permettre le passage d'engins de curage et d'entretien.

4- Dans tous les cas, les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de recul portées sur le document graphique.

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

La distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété est fixée à 4 mètres.

ARTICLE A.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée par rapport au niveau du sol naturel, ne pourra excéder :

- 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions à usage agricole.
- 7 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions.

Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages publics tels que château d'eau, ligne EDF… et certains éléments fonctionnels des installations agricoles, lorsque les caractéristiques techniques et fonctionnelles particulières l'imposent.

ARTICLE A.11 - ASPECT EXTERIEUR

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 (cf. article R.111-21 du code de l'urbanisme).

1. Nouvelles constructions

Bâtiments agricoles

Les constructions devront d'adapter au mieux à la pente naturelle du terrain sur lequel elles sont implantées. La limite des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée seront prises en compte.
Tout matériaux destinés à être recouvert (parpaing, brique, …) sera obligatoirement enduit, avant la mise en service du bâtiment, par un crépi (coloré de préférence) ou recouvert d'un bardage bois.
La toiture sera recouverte en matériau de teinte tuile, gris anthracite mat ou brune mat, soit en tuile canal ou double canal. Cet aspect pourra être modulé en fonction des contraintes techniques et fonctionnelles propres à l'activité exercée.

Bâtiments à usage d'habitation

Les volumes seront simples, semblables à ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les rajouts tels que les arcades, bow-windows, balustres, balcons ne sont pas autorisés.

a) Toitures
Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à l'exception des vérandas, les toitures doivent être de préférence en tuile de terre cuite de couleur traditionnelle.
Le faîtage sera, dans la mesure du possible, réalisé en orientation est-ouest (façade principale exposée au sud).

b) Façades

Les revêtements de façade et les clôtures doivent être d'une conception et d'une teinte en harmonie avec celles du bâti traditionnel. L'emploi brut en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit est interdit. Une finition colorée est conseillée.

c) Teintes

Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti.

d) Clôtures

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.
Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère du site. Aussi, elles doivent être, en règle générale, implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.
Il est vivement conseillé de réaliser des clôtures en haies vives en utilisant de préférence plusieurs essences végétales de façon à obtenir une intégration optimale au paysage environnant. La hauteur maximale de la haie vive est de 2 mètres pour

une implantation à 0,5m des limites séparatives. Elle pourra dépasser cette hauteur si elle est placée à une distance minimale de 2m des limites séparatives.
A défaut, les clôtures devront être constituées de grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut dont la hauteur ne pourra pas excéder 0,80m. Ce mur bahut pourra être de même nature que le bâtiment principal. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
Dans tous les cas, la hauteur des clôtures du type grille ou grillage ne devra pas excéder 1,80m, sauf pour les ouvrages techniques ou équipements collectifs nécessitant des principes de sécurité différents.

2. Changement de destination des bâtiments agricoles identifiés au titre des dispositions de l'article L.123-3-1 du code de l'urbanisme et restauration de bâtiments d'architecture traditionnelle

a) Clôtures
Les aménagements extérieurs ne devront pas enclore les parcelles concernées : les anciennes fermes sont ouvertes sur le paysage. Ils doivent conserver cet état d'esprit, ce qui exclut, notamment la clôture totale de la parcelle, hormis par une clôture du type pastoral ou agricole.

b) Volumes et formes
La restauration des constructions doit respecter la volumétrie originelle du bâtiment, utiliser une technique et des matériaux proches de ceux d'origine. Les aménagements extérieurs ne devront pas enclore les parcelles concernées : les anciennes fermes sont ouvertes sur le paysage. Ils doivent conserver cet état d'esprit, ce qui exclut, notamment la clôture totale de la parcelle, hormis par une clôture du type pastoral ou agricole.

Les modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment, son caractère d'origine.

Les ouvrages en saillie, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, …. doivent rechercher, avant tout, la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

Lorsqu'il s'agit de bâtiments isolés, le faîtage sera parallèle à la plus grande longueur du bâtiment, conformément à la typologie du bâti originel.

c) Toitures
La pente des toitures sera conservée. Les jours en toiture sont interdits. Les couvertures seront réalisées dans le matériau d'origine ou tuile de terre cuite de couleur traditionnelle. En cas de réfection ou de rénovation d'une toiture existante, les caractéristiques initiales de cette dernière devront être conservées.
Les capteurs solaires et les antennes paraboliques ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés au volume de la construction, en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

d) Façades
Les façades seront reprises à l'identique. Les matériaux seront ceux utilisés à l'origine. Les joints de maçonnerie de pierre apparente et les enduits seront analogues à ceux existants.

e) Ouvertures et menuiseries
Les percements auront une proportion verticale dans un rapport hauteur/largeur au moins égal à 1,5. Les fenêtres seront en bois, avec recoupements horizontaux, à l'exception des ouvertures de très petites ou très grandes dimensions pour lesquelles d'autres solutions pourront être trouvées.
Les volets seront réalisés en bois et peints de préférence pour faciliter leur entretien ; les volets roulants sont interdits. Les encadrements existants seront conservés.

3. Divers :
Les exhaussements et affouillements autorisés pourront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE A.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE A.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres de haute tige en alignement et les haies mixtes existantes devront être conservées.
Les haies devront s'inspirer des haies mixtes rurales, telles qu'elles existent sur le territoire communal.
Les fermes sont souvent accompagnées de quelques arbres de haute tige. Les plantations nouvelles devront rester dans cet esprit, ce qui exclut notamment, les sapinettes et autres plantations exogènes.

Les plantations existantes seront maintenues ou, dans le cas d'abattage, remplacées par des plantations au moins équivalentes. Dans ce cas, les essences seront conformes à la végétation locale.

Il est imposé un traitement des espaces immédiats des installations agricoles classées par une végétation arbustive et des plantations afin d'en atténuer la perception de la volumétrie générale.

Les éléments paysagers portés sur le document graphique au titre de l'article L.123-1-7ème alinéa du code de l'urbanisme sont à préserver.

ARTICLE A.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE N

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

La **zone N** comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. D'une manière générale, l'urbanisation nouvelle ne peut être admise.

Il comprend un **secteur Ni** où aucune construction ou installation n'est autorisée.

ARTICLE N.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en N.2 et notamment :

- Les constructions nouvelles d'habitat permanent ou saisonnier
- Les habitations légères de loisirs
- Les constructions à usage d'activités industrielles.
- Les constructions à usage agricole.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux, de combustibles solides ou liquides, les déchets
- Les dépôts de véhicules
- Les terrains de camping et de caravaning,
- Le stationnement permanent des caravanes et mobil-homes,
- Les parcs d'attractions.
- Les aires de sports motorisés
- Les serres et châssis

ARTICLE N.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être liés à des constructions existantes ou à des occupations et utilisations du sol autorisées.

- Les activités agricoles, forestières, ou d'entretien de l'état naturel de la zone, bâtiments annexes de faible dimension dont la présence dans le site est justifiée par les dispositions mises en œuvre pour en assurer la protection ou l'entretien.

- La restauration, le changement de destination et l'extension modérée des bâtiments existants, en préservant l'aspect extérieur, dans la limite de 200 m2 de SHON totale (existant + extension)

- Les constructions et installations, publiques comme privées, nécessaires au fonctionnement des services publics et/ou collectifs, aux infrastructures et réseaux divers, notamment les constructions nécessaires à l'édification et à l'exploitation du barrage de Montbel.

- Les aménagements légers nécessaires à l'accueil du public en vue de la découverte du milieu naturel et de son exploitation.

ARTICLE N.3 - ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Pour être constructible un terrain doit avoir un accès privatif à une voie publique soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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

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

2. Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre l'accès du matériel de secours et de lutte contre l'incendie.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que tous les véhicules, notamment de secours et de lutte contre l'incendie, puissent faire demi-tour.

ARTICLE N.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction, extension ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable ou à tout autre dispositif d'alimentation en eau potable à condition de respecter les normes de salubrité en vigueur.

2. Assainissement :

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif. Il est formellement interdit, à quelque niveau que ce soit, de mélanger les eaux usées et les eaux pluviales.

2.1. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe.

En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome pourra être admis dans l'attente des équipements publics réalisés pour s'y substituer. Ce dispositif sera conforme à la réglementation en vigueur.

2.2. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement direct des eaux pluviales. Les constructeurs ou aménageurs réaliseront les dispositifs appropriés pour une évacuation vers un exutoire.

3. Electricité :

L'ensemble des réseaux de transport ou de distribution électrique devra être enterré sauf en cas d'impossibilité technique ou économique dûment justifié.

ARTICLE N.5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1 - Toute construction devra être implantée à une distance minimale de :
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des autres chemins départementaux,
- 8 mètres par rapport à l'emprise de la voie pour les autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux établissements publics

2 - Les travaux de surélévation ou d'extension de bâtiments existants pourront être effectués avec le même recul que celui du bâtiment d'origine.

Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante ou d'adjonction d'une construction annexe, la construction à édifier devra s'implanter en contiguïté et à l'alignement de la façade existante.

3 – Dans tous les cas, toutes les constructions doivent s'implanter au-delà des marges de recul portées sur le document graphique et qui se substituent à l'alignement.

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

1 - Toute construction nouvelle devra être implantée à une distance des limites séparatives de l'unité foncière au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation d'équipements d'infrastructure ni dans le cas d'aménagement ou d'extension de constructions existantes implantées avec un recul moins important.

3- Toute construction doit être implantée à une distance minimale de 4 mètres de part et d'autre de la limite des cours d'eaux et fossés. En outre il ne sera admis aucune clôture fixe (clôture maçonnée, haie vive) à l'intérieur de cette marge de recul et ce, pour permettre le passage d'engins de curage et d'entretien.

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

La distance minimale entre deux constructions implantées sur une même propriété est fixée à 4 mètres.

ARTICLE N.9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE N.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Tout étage supplémentaire sur une construction existante ne devra pas remettre en cause le caractère naturel prédominant de la zone, il devra être accompagné d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact sur la qualité des sites environnants. En aucun cas, la hauteur ne pourra excéder :

- 10 mètres sous sablière pour les constructions à usage agricole.
- 7 mètres sous sablière pour les autres constructions.

ARTICLE N.11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Toutes les constructions ou restaurations devront présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère du site ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural et paysager.
Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux éoliennes en raison de leur nature même

Les caractères particuliers de l'architecture ancienne sont à conserver ou à restaurer avec le plus grand soin.

2. Façades

- Les enduits extérieurs seront de teinte ocre en harmonie avec celle du bâti traditionnel. La teinte blanche est à proscrire.
- Les murs en pierres seront de préférence maintenus et mis en valeur.
- Les teintes criardes et les tons vifs sont à proscrire pour les menuiseries et volets extérieurs.
- Les matériaux destinés à être enduits ne seront pas laissés apparents excepter pour le bois qui pourra être utilisé pour les façades.
- Toute imitation de matériaux est interdite.

3. Toitures

Les toitures doivent être traitées de manière uniforme. De préférence, elles doivent être en tuiles de terre cuite de couleur traditionnelle.

4. Clôtures

Quand ils existent, les murs de clôture en appareillage de pierres, seront maintenus et mis en valeur.
Si des clôtures sont réalisées, celles-ci doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction et les matériaux et avec le caractère du site. Aussi, elles doivent être implantées à l'alignement ou le long de la limite de recul imposée et le long des limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle.
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres et est ramenée à 1 mètre pour les clôtures bâties.

5. Divers :

Les exhaussements et affouillements autorisés devront faire l'objet d'un traitement paysager afin d'en atténuer l'impact visuel.

ARTICLE N.12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

ARTICLE N.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le traitement des espaces immédiats des constructions par une végétation arbustive et des plantations devra en atténuer la perception de la volumétrie générale.

ARTICLE N.14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

ZONE NP

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NP

La zone NP comprend des espaces présentant un intérêt pour la biodiversité locale ainsi que pour le paysage du lac à niveau constant.

Cette zone est couverte par un plan de gestion et aucun aménagement n'y est autorisé en dehors des dispositions du présent règlement.

ARTICLE NP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article NP 2 est interdit.

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

Les mouvements de terrain et les constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans l'environnement naturel et paysager du lac à niveau constant et qu'ils soient mis en œuvre dans le cadre d'un suivi écologique.

ARTICLE NP 3 - ACCES ET VOIRIE

Des voies et/ou cheminements liés à des équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisés à condition qu'ils soient mis en œuvre avec des matériaux perméables et qu'un suivi écologique soit mis en place.

ARTICLE NP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE NP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE NP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION PAR RAPPORT AUX VOIES EMPRISES PUBLIQUES

Les occupations du sol et installations et constructions autorisées dans la zone doivent s'implanter, soit en limite des emprises publiques, soit en observant un retrait de 3 mètres minimum de ces dernières.

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

Les occupations du sol et installations et constructions autorisées dans la zone doivent être distantes à minima de 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE NP 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone sera au maximum de 50 m².

ARTICLE NP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions et installations liées à des équipements publics ou d'intérêt collectif autorisées dans la zone ne dépassera pas 5 mètres à l'égout de toiture. Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour des constructions et installations liées à la découverte de la biodiversité locale. Dans ce dernier cas la hauteur n'est pas réglementée.

ARTICLE NP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

D'une manière générale, l'aspect extérieur des constructions doit tenir compte des enjeux paysagers qui caractérisent le cadre d'insertion du projet. Le bois est requis.

ARTICLE NP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Aucune zone de stationnement n'est autorisée dans la zone.

ARTICLE NP 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Aucun abattage d'arbres n'est autorisé à l'exception de motifs liés à la gestion forestière ou pour répondre à des objectifs d'intérêt général.

ARTICLE NP 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXE N°1 : EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME RESTANT APPLICABLES SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL

Sous-section 1

Localisation et desserte des constructions, aménagements, installations et travaux

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

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

« Art. *R. 111-15. - Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Sous-section 3

Aspect des constructions

« Art. *R. 111-21. - Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ANNEXE N°2 NOTIONS GENERALES RELATIVES AU DROIT DES SOLS

Rappel de notions préalables à une bonne compréhension des termes d'aménagement utilisés dans le règlement du PLU

1. Les modes d'occupation ou d'utilisation du sol

Les principaux modes d'occupation ou d'utilisation du sol sont :

- les constructions, (habitations, équipements publics, locaux d'activité, locaux commerciaux, entrepôts, locaux annexes...)
- les lotissements et groupes d'habitations, les lotissements industriels, artisanaux ou commerciaux,
- les constructions nécessaires au fonctionnement technique des réseaux (transformateurs, stations de relevage…),
- les installations et travaux divers (éoliennes, aire de jeux et de sports, aire de stationnement dépôts et stockages divers en plein air, les remodelages de terrain avec affouillements ou exhaussements des sols…),
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les espaces aménagés de sports et de loisirs,
- les enseignes commerciales
- le camping et le caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les coupes et abattages d'arbres, les plantations.
- les clôtures,
- les démolitions de constructions.

2. Le terrain - l'ilôt de propriété ou unité foncière

Il faut entendre par îlot de propriété ou unité foncière toutes les parcelles cadastrales d'un seul tenant qui appartiennent au même propriétaire ou à la même indivision. Un îlot de propriété est donc limité par des emprises publiques ou des limites séparatives (lignes qui séparent l'îlot de propriété des îlots de propriété appartenant à d'autres propriétaires).

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les îlots de propriété concernés.

3. Les habitations

Les habitations sont dites individuelles ou collectives.

Une habitation est dite individuelle si le bâtiment comprend un logement.

L'habitation est dite collective si le bâtiment comprend plus d'un logement.

Une extension est une construction additive à un bâtiment existant.

Constitue un groupe d'habitations l'édification sur un même terrain par une seule personne physique ou morale, de plusieurs habitations dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division ou non en propriété ou en jouissance.

4. Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction est le rapport de la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre du bâtiment à la surface de la parcelle.

5. Equipements

Il est convenu d'appeler :

- **extension** : la construction d'un nouveau réseau (électricité, eau, assainissement, téléphone),

- **renforcement** : une modification de la section et des supports d'une ligne électrique ou l'augmentation de diamètre d'une conduite souterraine.

- **branchement** : la construction d'un ouvrage électrique de première catégorie (inférieure à 1 000 V) destiné à alimenter un abonné et dont la longueur, mesurée du support du réseau le plus proche à la limite extérieure de la propriété, est inférieure à 30 m. En termes de réseau d'eau et d'assainissement le raccord du bâtiment créé à ces réseaux situés au droit de la parcelle à desservir.

6. Les limites de propriétés

a) alignement :

L'alignement est la limite qui sépare la propriété privée du domaine public ou à la limite qui s'y substitue (Emplacement réservé ou marge de recul). Elle est normalement précisée par le "plan d'alignement" lorsqu'il existe.

b) limites séparatives :

Les limites séparatives sont toutes les autres limites de l'unité foncière, qu'elles jouxtent en un point ou non un alignement.

7. Hauteur d'une construction

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le plus bas d'une construction mesurée à partir du sol naturel, avant travaux

(exécution de fouilles et remblais) jusqu'à l'égout du toit, ouvrages techniques et cheminées exclus.

8. La surface hors œuvre

Surface Hors Œuvre Brute : SHOB (article R 112-2 al. 1er du Code de l'Urbanisme)
La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction, y compris l'épaisseur des murs et des cloisons.

Surface Hors Œuvre Nette : SHON (article R 112-2 al. 2 à 8 du Code de l'Urbanisme)
La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

b) Des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

c) Des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules ;

d) Dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (D no 2000-1272, 26 déc. 2000, art. 1er) ;

e) D'une surface égale à 5 p. 100 des surfaces hors œuvres affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus. (D. no 88-1151, 26 déc. 1988) ;

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de cinq mètres carrés par logement les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée. (D. no 87-1016, 14 déc. 1987).

ANNEXE N°3 EXTRAIT DU CODE RURAL ET DU CODE DE LA CONSTRUCTION

ARTICLE 8 - RECIPROCITE DES DISTANCES D'IMPLANTATION (ART. L 111-3 DU CODE RURAL)

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

ARTICLE 9 - LES TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE (ART. L 112-16 DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION)

Les dommages causés aux occupants d'un bâtiment par des nuisances dues à des activités agricoles, industrielles, artisanales, commerciales ou aéronautiques, n'entraînent pas droit à réparation lorsque le permis de construire afférent au bâtiment exposé à ces nuisances a été demandé ou l'acte authentique constatant l'aliénation ou la prise de bail établi postérieurement à l'existence des activités les occasionnant dès lors que ces activités s'exercent en conformité avec les dispositions législatives ou réglementaires en vigueur et qu'elles se sont poursuivies dans les mêmes conditions.