DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNAUTE DE COMMUNES DU PAYS DE SEYSSEL
COMMUNE de CORBONOD

PLAN LOCAL D'URBANISME
MODIFICATION n°1

REGLEMENT
après la modification

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation de la Modification N°1 du PLU de Corbonod en date du 14 juin 2016

COMMUNAUTE DE COMMUNES Du Pays de SEYSSEL 74910

Approuvé le 5 décembre 1988

Modifié le 4 juin 1999
Modifié le 18 août 2000

Révisé le 12 mars 2010

Modifié le 14 Juin 2016

Agnès Dally Martin - *Etudes d'Urbanisme* – Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont – 04-74-35-54-35
adallymartin@aol.com

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES page 3

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES page 9

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA page 10

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB page 18

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX page 27

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU) page 34

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A) page 45

CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N) page 54

ANNEXES - Définitions page 63

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Le contenu et la finalité du plan local d'urbanisme :

Conformément au Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- d'un rapport de présentation (diagnostic communal, choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, etc ...)
- d'un projet d'aménagement et de développement durables : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.
- des orientations d'aménagement et de programmation : elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.
- d'un règlement : il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune.

Le règlement écrit se décompose en chapitres :

- ✓ les dispositions communes applicables à l'ensemble des zones ;
- ✓ les dispositions zone par zone.

- des annexes : elles regroupent les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme.

2. Le règlement du plan local d'urbanisme :

Le règlement du PLU contient les prescriptions règlementaires applicables aux différentes déclarations et autorisations d'occuper le sol : déclaration préalable, permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et certificat d'urbanisme.
Il convient de repérer, en premier lieu, la zone dans laquelle se situe le terrain ou est localisé le projet (ex : construction nouvelle, édification d'une clôture, extension d'un bâtiment existant ...).
Ce règlement doit être consulté en deux temps :
- La lecture des dispositions générales
Ces dispositions sont applicables sur l'ensemble du territoire communal, quel que soit la zone concernée du PLU (dans le zonage)
- La lecture des prescriptions propres à la zone où se situe le projet qui différent d'une zone à une autre du PLU.

Ex : si le terrain objet du permis de construire se situe dans la zone UB du zonage, les règles applicables au projet seront celles incluent dans les dispositions générales et celles propres à la zone UB.

3. La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme :

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

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

ARTICLE 3 - EFFETS RESPECTIFS DU REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS ET REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

• Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme énumérés à l'article R 111-1 du code de l'urbanisme, énumérés ci-dessous, demeurent applicables, à savoir :

* Article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publiques
* Article R 111-4 concernant les sites et les vestiges archéologiques
* Article R 111-15 concernant le respect de l'environnement
* Article R 111-21 concernant le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, les sites et paysages naturels et urbains.

• **Demeurent applicables les articles du code de l'urbanisme et autres législations, notamment :**

* Nécessité de compatibilité avec les schémas de cohérence territoriale pour les opérations foncières et les opérations d'aménagement,
* Conditions d'obtention des permis de construire, d'aménager et de démolir

• Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prévues au titre des législations spécifiques concernant l'occupation ou l'utilisation du sol, notamment :

* les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme,
* les installations classées pour la protection de l'environnement,
* le sursis à statuer,
* le droit de préemption urbain.

ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

♦ Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en :

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement : Zones UA, UB (avec un secteur UBm) et UX (avec un secteur UXm et un secteur UXp).

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :
Zones 1 AU avec les secteurs 1 AUa, 1 AUb et 1 AUx.

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zones A avec un secteur As (strict).

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones Nh (secteurs Nh 1 et Nh 2) et zones Np.

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

- Le plan Local d'Urbanisme définit également (articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'Urbanisme) :

* Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général, et espaces verts. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.

* Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1

* Les espaces boisés identifiés au titre de l'article L **151-23** du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL REGLEMENTEES PAR LE PLU

Il s'agit notamment des occupations et utilisations du sol visées ci-après :

- les constructions à usage :
  - d'habitation,
  - hôtelier,
  - d'équipement collectif,
  - de commerce,
  - industriel,
  - artisanal,
  - de bureaux et de service,
  - d'entrepôts,
  - agricole,
  - de stationnement,
  - d'annexes,
  - de piscines,

- les clôtures,

- les opérations d'aménagement à usage d'habitation ou d'activités,

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation,

- les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - parcs d'attractions ouverts au public,
  - aires de jeux et de sports ouvertes au public,
  - aires de stationnement ouvertes au public,
  - dépôts de véhicules,
  - garages collectifs de caravanes,
  - affouillements et exhaussements de sol,

- les carrières,
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et caravanes,
- les habitations légères de loisirs,
- les démolitions,
- les coupes et abattages d'arbres,
- les défrichements.

Il faut ajouter à cela les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs ainsi que les travaux concernant les bâtiments existants (extension, aménagement, reconstruction).

ARTICLE 6 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article **L 152-3** du Code de l'Urbanisme).

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

ARTICLE 7 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire un élément identifié par le PLU en application des articles **L 151-19 et L 151-23** comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent être précédés d'une déclaration préalable au titre de l'article R 421-23 du Code de l'urbanisme.

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.

- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les espaces boisés classés.

- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles **R 421-26 à R421-28** du Code de l'Urbanisme.

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

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

ARTICLE 8 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, éoliennes, etc ...).

ARTICLE 9 – REALISATION DE CONSTRUCTIONS A FAIBLE CONSOMMATION ENERGETIQUE

Les règles d'implantation (articles 6 à 8) et de hauteur (articles 10) peuvent être assouplies de façon à permettre l'optimisation des performances énergétiques des bâtiments (orientation, ensoleillement ...).

Les règles définies aux articles 11 peuvent être également assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

ARTICLE 10 - PRECISION POUR L'ARTICLE 7 DU PRESENT REGLEMENT

L'appréciation de la distance horizontale entre le bâtiment et la limite séparative doit se faire de tout point du bâtiment. C'est donc la partie la plus avancée de la construction qui doit servir de référence.
Ainsi, dans le cas d'un balcon, la marge d'isolement doit être calculée à partir de l'extrémité du balcon.
De même, pour un débord de toiture, élément constitutif du bâtiment, la marge de recul doit être calculée à partir de l'extrémité du débord de la toiture.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Sont classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones U sont immédiatement constructibles.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA recouvre les noyaux urbains anciens (tissu resserré) de Gignez et Corbonod.

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

Cette zone est équipée des réseaux publics.

Elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- **les constructions et installations à vocation industrielle**
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- les dépôts de véhicules.

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

- Les constructions à usage **d'artisanat**, de commerces, les entrepôts, les installations classées ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité des quartiers environnants.
- **Les travaux sur les constructions à usage agricole sont autorisés dans le gabarit existant du bâtiment d'exploitation et en extension.**
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE UA 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 – VOIRIE

- **La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.**

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

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

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

♦ **Assainissement des eaux usées**

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

♦ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

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

* Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

  ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  ◊ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions peuvent être implantées :
- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
- En retrait de 3m minimum des voies et emprises publiques.

Des retraits différents peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :
- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
- sur une ou plusieurs limites séparatives
- en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait de la limite séparative, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 20 m2.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.
- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par son importance ou sa modernité, à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les règles définies aux articles 11 peuvent être assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

- **Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de

façade, proportion des ouvertures généralement plus hautes que larges, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

♦ **Implantation et volume :**

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

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

* Les pastiches d'une architecture ancienne (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) ou les architectures étrangères à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits. Les balustres étrangères à la région sont également interdites.

♦ Toitures :

* La pente des toits doit être supérieure à 50 % au-dessus de l'horizontale pour les constructions neuves.
Cette pente de toiture peut être inférieure pour les constructions à usage d'activité ou d'annexe sans être inférieure à 25 %.

  Pour les travaux sur les constructions existantes, la pente des toits doit être supérieure à 25% pour les cas d'extension et de 40% dans les autres cas.

  Les vérandas doivent être intégrées avec discrétion au bâtiment existant. La pente de toit peut être inférieure à 25%.

* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 40%.

* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de constructions avec couvertures végétalisées participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

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

♦ **Eléments de surface :**

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

* Les murs en matériaux bruts doivent être **recouverts.**

* Les extensions de bâtiments existants doivent être conçues en homogénéité avec la construction existante.

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

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge-brun, brun ou gris, ou d'ardoises. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être dans les mêmes gammes de couleurs.

* Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :
- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en maçonnerie, panneaux peints ...)
- soit d'un soubassement surmonté d'une partie à claire voie (grille, grillage, bardage ajouré ...)
- soit d'un dispositif à claire voie.

Les dispositifs à claire voie doivent être rigide et peuvent être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture devra être de 1,20 m maximum lorsqu'elle est en mur plein, 1,50m dans les autres cas.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques béton.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les supports de coffret EDF, boîtes aux lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel, sont autorisés :

* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
* Les couvertures végétalisées pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UA 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

♦ Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

♦ Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

♦ Il est exigé au minimum :

* **Pour les constructions à usage d'habitation :**
  ◊ 2 places de stationnement par logement sauf cas de réhabilitation du bâti ancien.
  ◊ Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
  ◊ Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
  ◊ 1 place de stationnement en cas de réhabilitation du bâti ancien.

* **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 4 places par tranche indivisible de 100 m² de **surface de plancher**.

* **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

* **Pour les établissements industriels** : 1 place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

* **Pour les surfaces à usage commercial et artisanal** : un minimum de 6 places de parking pour 100 m2 de surface de vente

* **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  ◊ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  ◊ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de **surface de plancher**
  ◊ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
  ◊ destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.

* **Pour les établissements d'enseignement :**

Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins de l'opération et justifié par une note jointe à la demande de permis de construire.

ARTICLE UA 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.

* La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.

* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées en quantité équivalente.

* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les quartiers périphériques des parties centrales et denses de Gignez, Fontaine et Corbonod, et tous les hameaux.

Les constructions sont édifiées généralement en retrait par rapport aux voies, et en ordre discontinu.

Comme la zone UA, elle est multi-fonctionnelle : elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone UB comprend un secteur UBm réservé aux activités sociales et médicales de la maison de retraite et d'handicapés de Grex.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions et installations à usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation
- **les constructions et installations à vocation industrielle**
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- les dépôts de véhicules
- dans le secteur UBm les constructions et installations non liées aux activités de la maison de retraite et d'handicapés de Grex.

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

- En dehors du secteur UBm à vocation très spécifique, les constructions à usage **d'artisanat**, de commerces, les entrepôts, les installations classées ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité et la salubrité des quartiers environnants.
- **Les travaux sur les constructions à usage agricole sont autorisés dans le gabarit existant du bâtiment d'exploitation et en extension.**
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

- Sont admises les constructions ou la réalisation d'outillages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE UB 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Dans le secteur Sud de Gignez, aux intersections des RD 991 et 991 A et de la VC 50 U (rue du Moulin), les accès directs sont interdits sur les routes départementales.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

- La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.

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

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

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à la chaussée).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

♦ Assainissement des eaux usées

- Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe :

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

* L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

- En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

* Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

  ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  ◊ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

♦ Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées :
L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

Les constructions peuvent être implantées :
- ✓ A l'alignement des voies et emprises publiques
- ✓ En retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques.

Le long des RD 991, 991 A et 992, les constructions **à usage d'habitation** doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la route.

Des reculs **différents** peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :
- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
- soit sur une ou plusieurs des limites séparatives
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait de la limite séparative, ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 20 m2.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres au faîtage.

- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

- **Dans le secteur UBm, la hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de l'environnement bâti global du secteur. La hauteur de toute construction nouvelle devra correspondre à celles des bâtiments avoisinants.**

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les règles définies aux articles 11 peuvent être assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

♦ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des ouvertures généralement plus hautes que larges, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

♦ Implantation et volume :

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

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
  La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

* Les pastiches d'une architecture ancienne (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) **ou les architectures étrangères** à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits. Les balustres étrangères à la région sont également interdites.

♦ Toitures :

* La pente des toits doit être supérieure à 50 % au-dessus de l'horizontale pour les constructions neuves.
Cette pente de toiture peut être inférieure pour les constructions à usage d'activité ou d'annexe sans être inférieure à 25 %.

Pour les travaux sur les constructions existantes, la pente des toits doit être supérieure à 25% pour les cas d'extension et de 40% dans les autres cas.

Les vérandas doivent être intégrées avec discrétion au bâtiment existant. La pente de toit peut être inférieure à 25%.

* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 40%.

* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de constructions avec couvertures végétalisées participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

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

♦ **Eléments de surface :**

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

* Les murs en matériaux bruts doivent être recouverts.

* Les extensions de bâtiments existants doivent être conçues en homogénéité avec la construction existante.

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

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge-brun, brun ou gris, ou d'ardoises. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être dans les mêmes gammes de couleurs.

* Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ **Les clôtures :**

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :
- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en maçonnerie, panneaux peints ...)
- soit d'un soubassement surmonté d'une partie à claire voie (grille, grillage, bardage ajouré ...)
- soit d'un dispositif à claire voie.

Les dispositifs à claire voie doivent être rigide et peuvent être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture devra être de 1,20 m maximum lorsqu'elle est en mur plein, 1,50m dans les autres cas.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques béton.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les supports de coffret EDF, boites aux lettres, commandes d'accès etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel, sont autorisés :

* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
* Les couvertures végétalisées pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UB 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

- Tout m² de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.

- Il est exigé au minimum :

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

  * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 4 places par tranche indivisible de 100 m² de **surface de plancher.**

  * **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

  * **Pour les établissements industriels** : 1 place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

  * **Pour les surfaces à usage commercial et artisanal** : un minimum de 6 places de parking pour 100 m² de surface de vente

  * **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
    - ◊ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés
    - ◊ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de **surface de plancher**
    - ◊ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
    - ◊ destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.

  * **Pour les établissements d'enseignement :**

Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins de l'opération et justifié par une note jointe à la demande de permis de construire.

ARTICLE UB 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

- **Respect de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme :**

Certains boisements ont été identifiés comme éléments de paysage à protéger.

- **Obligation de planter :**

  * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.

  * La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.

  * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

* Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement.
La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La zone UX est destinée principalement à des activités économiques.

Elle comprend deux secteurs :
- un secteur UX m pour le site de la mine d'Orbagnoux,
- un secteur UX p pour prendre en compte la spécificité de la piste d'atterrissage à Fontaine.

Elle est équipée d'un réseau d'assainissement collectif à Fontaine mais pas à Orbagnoux (voir le zonage d'assainissement).

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usages autres que :
  - artisanal et commercial qui s'y rattache
  - industriel
  - commercial
  - de service
  - hôtelier et de restauration.
- Les carrières,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone,
- Les exploitations agricoles,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs,
- Les constructions non liées à l'activité existante de la mine dans le secteur UX m.
- Toute construction dans le secteur UX p.

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

Sont admis sous conditions :

- Les **logements** destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone à condition qu'ils soient intégrés dans le même volume que le bâtiment d'activité, **et que leur surface de plancher soit limitée à 80 m2.**

- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE UX 3 – DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2 - LA VOIRIE

- **La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.** L'emprise totale doit permettre la végétalisation des abords.

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

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

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

♦ Alimentation en eau potable

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage artisanal et industriel à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.

* Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

♦ Assainissement des eaux usées

- Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe :

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

- En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées :

Un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

♦ **Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement**

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

* Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◊ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées :
L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement.

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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
- soit sur une ou plusieurs des limites séparatives
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait de la limite séparative, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 20 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone (silos ...).

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Les règles définies aux articles 11 peuvent être assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

♦ Implantation et volume :

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

♦ Toitures :

* La pente des toits doit être de 25 % minimum.
* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. Ils doivent respecter la pente de 25 %.

* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de constructions avec couvertures végétalisées participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

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

♦ Eléments de surface :

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

* Les teintes des façades, des menuiseries et des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.

* Les murs en matériaux bruts doivent être recouverts.

* L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les façades et clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.

* Les couvertures doivent être de teinte rouge-brun, brun ou gris.

♦ Les clôtures :

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :
- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en maçonnerie, panneaux peints ...)
- soit d'un soubassement surmonté d'une partie à claire voie (grille, grillage, bardage ajouré ...)
- soit d'un dispositif à claire voie.

Les dispositifs à claire voie doivent être rigide et peuvent être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture devra être de 1,20 m maximum lorsqu'elle est en mur plein, 1,50m dans les autres cas.
La hauteur pourra être supérieure pour les installations classées pour l'environnement (ICPE).

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques béton.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les supports de coffret EDF, boite à lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

♦ **Tenue des parcelles :**

Les constructions, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, doivent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, ou à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel, sont autorisés :

* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
* Les couvertures végétalisées pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE UX 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

♦ Tout m² de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.

♦ Il est exigé au minimum :

* **Pour les logements autorisés :** 2 places de stationnement par logement.

* **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 4 places par tranche indivisible de 100 m² de **surface de plancher.**

* **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

* **Pour les établissements industriels** : 1 place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

* **Pour les surfaces à usage commercial et artisanal** : un minimum de 6 places de parking pour 100 m² de surface de vente

* **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - ◊ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - ◊ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de **surface de plancher**
  - ◊ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
  - ◊ destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.

ARTICLE UX 13 – REALISATION DE PLANTATIONS

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : chêne, bouleau, aubépine, prunellier ...), et leur variété sont recommandés.
* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
* Les marges de reculement le long des voies et des limites séparatives doivent être pelousées et plantées (arbres et arbustes).
* Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².
* Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités, les dépôts de véhicules, ou certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (1AU)

Ces zones correspondent à **des zones 1 AU** bénéficiant à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à court ou moyen terme.

Ces zones sont multi-fonctionnelles : elles ont vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

La zone 1 AU comprend des secteurs 1 AU a, 1 AU b et 1 AU x qui correspondent aux zones UA, UB et UX.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- ♦ Secteurs 1 AU a et 1 AU b :

- les constructions et installations à usage agricole

- ♦ **les constructions et installations à vocation industrielle**

- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs

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

- les dépôts de véhicules.

- ♦ Secteur 1 AU x :

- Les constructions à usages autres que :
  - * artisanal et commercial qui s'y rattache
  - * industriel
  - * commercial
  - * de service

* hôtelier et de restauration.

- Les carrières,
- Les dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone,
- Les exploitations agricoles,
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées,
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.

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

1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.

- Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :

  * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,

  * elle doit présenter un schéma d'aménagement compatible avec les Orientations d'aménagement.

  * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone 1 AU ou de la zone 2 AU x limitrophe.

2 – Conditions générales :

♦ **Dans les secteurs 1 AU a et b :**

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations classées ne sont admis que dans la mesure où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité des quartiers environnants.
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♦ **Dans le secteur 1 AU x,** sont admis sous conditions :

* Les **logements** destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone à condition qu'ils soient intégrés dans le même volume que le bâtiment d'activité, **et que leur surface de plancher soit limitée à 80 m2.**

* Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

* Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

* Les espaces et les constructions de stationnement liés aux activités

* Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE 1AU 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Dans le secteur Sud de Gignez, aux intersections des RD 991 et 991 A et de la VC 50 U (rue du Moulin), les accès directs sont interdits sur les routes départementales.

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

- Dans les zones 1 AU a et b, **la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.**

- Dans la zone 1 AU x, **la largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.** L'emprise totale doit permettre la végétalisation des abords.

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

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

- Excepté dans le secteur 1 AU a, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à la chaussée).

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

♦ Alimentation en eau potable

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

* Dans le secteur 1 AU x, toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

♦ Assainissement des eaux usées

- Lorsque le réseau public d'assainissement des eaux usées existe :

* Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

* En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées :
Un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

* Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

  ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  ◊ soit être absorbées en totalité sur le terrain.

* L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

* L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

* Le principe demeure que :

  ◊ les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  ◊ un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

♦ **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Les réseaux doivent être établis en souterrain dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées :
L'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

♦ Secteur 1 AU a :

Les constructions peuvent être implantées :
- A l'alignement des voies et emprises publiques ;
- En retrait de 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Des retraits différents peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :
- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

♦ Secteur 1 AU b :

Les constructions peuvent être implantées :
✓ A l'alignement des voies et emprises publiques
✓ En retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques.

Le long des RD 991, 991 A et 992, les constructions **à usage d'habitation** doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la route.

Des reculs **différents** peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :
- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

♦ Secteur 1 AU x :
Les constructions doivent être implantées en retrait des voies à une distance minimum de **3** mètres de l'alignement.

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

Les constructions nouvelles peuvent s'implanter :
- soit sur une ou plusieurs des limites séparatives
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait de la limite séparative, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 20 m².

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

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

♦ La hauteur maximale des constructions est fixée de la manière suivante :

- dans le secteur 1 AU a : 12 mètres
- dans le secteur 1 AU b : 8,50 mètres
- dans le secteur 1 AU x : 10 mètres

♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

♦ **Dans la zone 1AUx, une hauteur différente peut être admise :**
* **Pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises**
* **en cas de reconstruction à l'identique.**

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :
"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les règles définies aux articles 11 peuvent être assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

♦ Implantation et volume :

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

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
  La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

* Les pastiches d'une architecture ancienne (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) **ou les architectures étrangères** à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits. Les balustres étrangères à la région sont également interdites.

♦ Toitures :

* **La pente des toits doit être supérieure à 50 % au-dessus de l'horizontale pour les constructions neuves.**
  Cette pente de toiture peut être inférieure pour les constructions à usage d'activité ou d'annexe sans être inférieure à 25 %.

  Pour les travaux sur les constructions existantes, la pente des toits doit être supérieure à 25% pour les cas d'extension et de 40% dans les autres cas.

  Les vérandas doivent être intégrées avec discrétion au bâtiment existant. La pente de toit peut être inférieure à 25%.

* **Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 40%.**

* **Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de constructions avec couvertures végétalisées participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.**

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

♦ Eléments de surface :

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

* Les murs en matériaux bruts doivent être **recouverts.**

* Les extensions de bâtiments existants doivent être conçues en homogénéité avec la construction existante.

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

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge-brun, brun ou gris, ou d'ardoises. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être dans les mêmes gammes de couleurs.

* Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ Les clôtures :

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :
- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en maçonnerie, panneaux peints ...)
- soit d'un soubassement surmonté d'une partie à claire voie (grille, grillage, bardage ajouré ...)
- soit d'un dispositif à claire voie.

Les dispositifs à claire voie doivent être rigide et peuvent être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture devra être de 1,20 m maximum lorsqu'elle est en mur plein, 1,50m dans les autres cas.
Dans la zone 1AUx, la hauteur pourra être supérieure pour les installations classées pour l'environnement (ICPE).

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques béton.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

* Les supports de coffret EDF, boites aux lettres, commandes d'accès etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel, sont autorisés :

* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
* Les couvertures végétalisées pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE 1AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

♦ Tout m² de **surface de plancher** commencé implique la réalisation d'une place entière.

♦ Il est exigé au minimum :

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

* **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 4 places par tranche indivisible de 100 m² de **surface de plancher**.

* **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

* **Pour les établissements industriels** : 1 place par emploi et un nombre de places suffisant pour les visiteurs.

* **Pour les surfaces à usage commercial et artisanal** : un minimum de 6 places de parking pour 100 m² de surface de vente

* **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
  - ◊ destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - ◊ appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m² de **surface de plancher**
  - ◊ destinées à l'hébergement : 1 place par chambre
  - ◊ destinées à la restauration : 1 place par 10 m² de salle de restaurant et/ou café-bar.

* **Pour les établissements d'enseignement :**

Le nombre de places de stationnement sera adapté aux besoins de l'opération et justifié par une note jointe à la demande de permis de construire.

ARTICLE 1AU 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

♦ **Dans les secteurs 1 AU a et b, obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.

* La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.

* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

* Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 15 % de la surface totale du tènement.
  La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

♦ **Dans le secteur 1 AU x, obligation de planter :**

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : chêne, bouleau, prunellier, aubépine ...), et leur variété sont recommandés.

* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

* Une haie doit être plantée sur la périphérie des parcelles pour participer à une haie réalisée à la périphérie de la zone d'activités (voir les Orientations d'aménagement).

* Les marges de reculement le long des voies et des limites séparatives doivent être pelousées et plantées (arbres et arbustes).

* Les clôtures doivent être accompagnées de haies ou de plantes grimpantes.

* Les bords de la voie structurant la zone doivent être plantés : arbres et arbustes (plantations d'alignement : voir les Orientations d'aménagement).

* Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m².

* Deux espaces verts doivent être créés au Sud (entrée de la zone) et au Nord (zone tampon) : voir les Orientations d'aménagement.

* Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités, les dépôts de véhicules, ou certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

Les zones agricoles sont des secteurs équipés ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à l'exploitation agricole.

La zone A comprend un secteur As dans lequel toute construction nouvelle est interdite, excepté les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions autres que celles mentionnées à l'article A 2, à usage :
  - d'habitation
  - de commerce
  - d'entrepôt
  - de bureau

- Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisirs) hors des terrains aménagés

- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
  - les aires de stationnement ouvertes au public
  - les dépôts de véhicules
  - les garages collectifs de caravanes

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

- Dans le secteur As, toute construction nouvelle excepté les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services collectifs.

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

1 - Sont admis à condition d'être liés à l'activité agricole :

- Les nouvelles constructions à usage :
  - ◊ agricole (bâtiments techniques)
  - ◊ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.

- L'aménagement des constructions existantes dans le respect des volumes initiaux

- L'extension des constructions existantes :
  - * à usage d'habitation dans la limite totale de 25 % de la **surface de plancher** existante, à la date d'approbation du PLU
  - * à usage d'activité agricole

- Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins 100 mètres des limites des zones dont l'affectation principale est l'habitat (U et AU).

- Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage agricole existante située dans la même zone

- Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
  - ◊ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
  - ◊ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...
  - ◊ les fermes pédagogiques

◊ les établissements de formation.

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

2 - Sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :

* Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

* Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

* Les installations d'intérêt général

* Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées

* Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision

* Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

* Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

3 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement.

4 - Les constructions à usage d'habitation non agricole :
L'extension des constructions existantes à usage d'habitation est admis dans la limite totale de 25 % de la surface de plancher existante.

ARTICLE A 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

♦ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

♦ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

♦ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

- La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.

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

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

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS – PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

♦ Alimentation en eau potable

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

♦ Assainissement des eaux usées :

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

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

* En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.

* L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

* L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettent pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 m minimum des voies et emprises publiques.

Le long des routes départementales, les constructions **à usage d'habitation** doivent être implantées à 25 mètres minimum de l'axe de la route.

Des reculs **différents** peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :
- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement ;
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

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

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

♦ Toutefois, la construction peut être admise en limite séparative dans les cas suivants :
- Quand la hauteur totale de la construction n'excède pas 3,50 mètres,
- Quand les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
- Quand des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 8,5 mètres pour les bâtiments d'habitation
  - 10 mètres pour les bâtiments d'activités.
- Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- Une hauteur différente peut être admise :
  - Pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos, cuves, stockage de foin ...)
  - **en cas de reconstruction à l'identique.**

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les règles définies aux articles 11 peuvent être assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

♦ **Spécificités pour la restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des ouvertures généralement plus hautes que larges, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

♦ **Implantation et volume :**

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
  La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

* Les pastiches d'une architecture ancienne (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) ou les architectures étrangères à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits. Les balustres étrangères à la région sont également interdites.

♦ Toitures :

* La pente des toits doit être supérieure à 50 % au-dessus de l'horizontale pour les constructions neuves.
  Cette pente de toiture peut être inférieure pour les constructions à usage d'activité ou d'annexe sans être inférieure à 25 %.

  Pour les travaux sur les constructions existantes, la pente des toits doit être supérieure à 25% pour les cas d'extension et de 40% dans les autres cas.

  Les vérandas doivent être intégrées avec discrétion au bâtiment existant. La pente de toit peut être inférieure à 25%.

* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 40%.

* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de constructions avec couvertures végétalisées participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

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

♦ **Eléments de surface :**

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

* Les murs en matériaux bruts doivent être recouverts.

* Les extensions de bâtiments existants doivent être conçues en homogénéité avec la construction existante.

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

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

* Pour les bâtiments à usage d'habitation, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge-brun, brun ou gris, ou d'ardoises. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être dans les mêmes gammes de couleurs.

* Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :
- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en maçonnerie, panneaux peints ...)
- soit d'un soubassement surmonté d'une partie à claire voie (grille, grillage, bardage ajouré ...)
- soit d'un dispositif à claire voie.

Les dispositifs à claire voie doivent être rigide et peuvent être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture devra être de 1,20 m maximum lorsqu'elle est en mur plein, 1,50m dans les autres cas.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques béton.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les supports de coffret EDF, boîtes aux lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

♦ **Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :**

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel, sont autorisés :

* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
* Les couvertures végétalisées pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE A 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

♦ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ **Respect de l'article L 123-1-5-III-2 du code de l'urbanisme :**

Certains boisements ont été identifiés comme éléments de paysage à protéger.

♦ **Obligation de planter :**

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
* La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

Les zones naturelles et forestières correspondent à des secteurs équipés ou non à protéger en raison :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

La construction nouvelle est interdite mais l'aménagement et l'extension du bâti existant sont favorisés.

La zone N comprend les 3 secteurs suivants :

* Nh 1 (constructions éparses)
* Nh 2 (celliers et fermes de montagne)
* et Np (protection).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les nouvelles constructions à usage :
  - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article N2
  - hôtelier
  - de commerce
  - d'entrepôt
  - artisanal ou industriel
  - de bureau ou de service

- Le camping et le stationnement de caravanes, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisirs) hors des terrains aménagés

- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
  - les parcs d'attractions ouverts au public
  - les dépôts de véhicules

- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.

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

A condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, **sont admis** :

- Les travaux suivants concernant les constructions existantes :

  - Dans le secteur Nh 1 (constructions éparses) :

  ◊ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres

  ◊ l'extension des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation ou de l'activité économique, dans la limite totale de 25 % de la **surface de plancher** existante à la date d'approbation du PLU.

  - Dans le secteur Nh 2 (celliers et fermes de montagne) :

- L'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination en vue de l'habitation, dans le respect des aspects architecturaux et de préservation du patrimoine local, et des volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres

- Lorsqu'il s'agit de fermes de montagne situées au sein d'une ZNIEFF de type 1 ou d'un site Natura 2000, l'aménagement des constructions existantes est limité à 150 m² de **surface de plancher** maximum (à la date d'approbation de ce PLU), et la création de nouveaux logements est interdite.
  Seul l'aménagement des bâtiments est possible. Les abords et la végétation de la parcelle doivent être laissés en l'état (sauf entretien utile).

- Dans le secteur Nh1, les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante située dans la même zone

- Dans le secteur Nh1, les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante située dans la même zone

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements

- Les installations d'intérêt général

- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées

- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision

- Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

- Les constructions et équipements à usage d'activités et de pastoralisme liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel

- Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, et dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

ARTICLE N 3 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - ACCES

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - VOIRIE

- **La largeur de la chaussée doit être adaptée à l'importance de l'opération.**

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

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

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant s'arrêter avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement).

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS – PRECONISATIONS POUR L'ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

♦ Alimentation en eau potable

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

* L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

♦ Assainissement des eaux usées :

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

♦ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

* En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - ◊ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - ◊ soit absorbées en totalité sur le terrain.

* L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

* L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

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

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ou une superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux préconisations de l'étude du zonage d'assainissement.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait de 5m minimum des voies et emprises publiques.

Le long des RD 991, 991 A et 992, les constructions **à usage d'habitation** doivent être implantées à 15 mètres minimum de l'axe de la route.

Des reculs **différents** peuvent néanmoins être autorisés à l'une des conditions suivantes :

- si la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en recul de l'alignement
- si la construction projetée concerne une extension ou une surélévation d'un bâtiment existant situé en recul.

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

Les constructions peuvent s'implanter :
- soit sur une ou plusieurs des limites séparatives
- soit en retrait par rapport aux limites séparatives.

En cas de retrait de la limite séparative, ce dernier doit être au moins égal à la moitié de la hauteur au plus haut point de la construction, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

L'implantation est libre pour les bâtiments annexes dont la superficie au sol n'excède pas 20 m2.

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

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de ce chapitre.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

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

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,50 mètres.

- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

Les règles définies aux articles 11 peuvent être assouplies pour les constructions utilisant les nouvelles technologies liées au développement durable (matériaux, menuiseries ...) mais doivent respecter les caractères de l'architecture locale (volumétries, pentes des toits ...).

♦ Spécificités pour la restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur (matériaux de couverture et de façade, proportion des ouvertures généralement plus hautes que larges, aspects des menuiseries, volets et portes, aménagement des abords).

♦ Implantation et volume :

* L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
  La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

* Les pastiches d'une architecture ancienne (fausses briques, faux pans de bois, pierres plaquées ...) ou les architectures étrangères à la région (chalets, mas provençaux ...) sont interdits. Les balustres étrangères à la région sont également interdites.

♦ Toitures :

* La pente des toits doit être supérieure à 50 % au-dessus de l'horizontale pour les constructions neuves.
Cette pente de toiture peut être inférieure pour les constructions à usage d'activité ou d'annexe sans être inférieure à 25 %.

Pour les travaux sur les constructions existantes, la pente des toits doit être supérieure à 25% pour les cas d'extension et de 40% dans les autres cas.

Les vérandas doivent être intégrées avec discrétion au bâtiment existant. La pente de toit peut être inférieure à 25%.

* Les toits à un seul pan ne sont tolérés que pour les bâtiments annexes s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture, ou comme élément de liaison. La pente des toits doit être comprise entre 25 et 40%.

* Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de constructions avec couvertures végétalisées participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

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

♦ **Eléments de surface :**

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

* Les murs en matériaux bruts doivent être recouverts.

* Les extensions de bâtiments existants doivent être conçues en homogénéité avec la construction existante.

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

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de façades et de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.

* Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'aspect de tuiles de teinte rouge-brun, brun ou gris, ou d'ardoises. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être dans les mêmes gammes de couleurs.

* Les couvertures d'aspect brillant sont interdites.

* Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés avec discrétion au bâtiment existant.

♦ Les clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

En cas d'édification, les clôtures doivent être constituées :
- soit sous forme d'un mur plein sur toute sa hauteur (mur en maçonnerie, panneaux peints ...)
- soit d'un soubassement surmonté d'une partie à claire voie (grille, grillage, bardage ajouré ...)
- soit d'un dispositif à claire voie.

Les dispositifs à claire voie doivent être rigide et peuvent être doublée d'une haie végétale composée d'essences locales.

La hauteur totale de la clôture devra être de 1,20 m maximum lorsqu'elle est en mur plein, 1,50m dans les autres cas.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (types carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage, ainsi que les plaques béton.

L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits et peintures de clôture. Comme pour les façades, les teintes doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage. Elles doivent être douces et neutres.

A l'angle des rues, la clôture devra laisser une bonne visibilité pour assurer la sécurité des usagers circulant sur la voie publique.

Les portes ou portails doivent être en harmonie avec le reste de la clôture de par leur forme, leur couleur ou leur matériau.

Les supports de coffret EDF, boîtes aux lettres, commandes d'accès etc... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

♦ Limitation des émissions de gaz à effet de serre (GES) :

Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti et naturel, sont autorisés :

* Les serres et capteurs solaires en façades et en toitures
* Les dispositifs de transformation d'énergie solaire en électricité
* Les couvertures végétalisées pentues participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

ARTICLE N 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 – REALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

♦ **Espaces boisés classés :**

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

♦ **Obligation de planter :**

* Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation est recommandée.
* La végétation doit être choisie parmi les essences locales (buis, noisetier, charmille ...). La variété dans la composition est recommandée.
* Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
* Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer ou agrémenter certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Définitions

Ce cahier de définitions a pour but d'expliquer certaines des dispositions ou le sens donné par les auteurs du PLU à certains termes employés dans le Règlement.
Précision : les dispositions littérales du règlement priment sur ces définitions.

ACTIVITE AGRICOLE

Article L 311-1 du code rural :
Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.
Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de ces exploitations. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL
Tous travaux de remblai ou de déblai. Ils sont soumis à un permis d'aménager ou une déclaration préalable selon leurs caractéristiques (superficie et profondeur ou hauteur).

AIRES DE STATIONNEMENT OUVERTES AU PUBLIC
Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public.
Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS OUVERTES AU PUBLIC
Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de kart ou de circuits automobiles,... Ces aménagements sont soumis à un permis d'aménager lorsque leur superficie est supérieure à 2 hectares.

AMENAGEMENT
Tous travaux (même créateur de surface hors œuvre nette) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

ASSOCIATION FONCIERE URBAINE (A.F.U.)
Les A.F.U. sont une variété d'associations syndicales de propriétaires. L'article L 322-2 du Code de l'Urbanisme énumère les objets possibles des A.F.U., notamment remembrer, grouper des parcelles ou restaurer des immeubles. Les A.F.U. peuvent être libres, autorisées ou bien constituées d'office.

CARAVANE Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage du loisir, qui conservent en

permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation d'une caravane, autre qu'une résidence mobile mentionnée au paragraphe « j » de l'article R 421-23, est interdite en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, lorsque la durée de cette installation est supérieure à 3 mois par an (pour le calcul de cette durée sont prises en compte toutes les périodes de stationnement, consécutive ou non).

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux article 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CHANGEMENT D'AFFECTATION

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement d'affectation contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLAIRE-VOIE

Les dispositifs à claire-voie (ou ajourés) sont des installations formées d'une grille, d'un grillage, d'un bardage ajouré, etc ... dont le principe est de laisser une certain une visibilité.

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (CES)

Rapport entre l'emprise au sol de la construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

Emprise au sol : Il s'agit de la projection verticale au sol du volume hors œuvre du bâtiment.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ACTIVITE ECONOMIQUE

Il s'agit de l'ensemble des constructions à usage :

- hôtelier,
- de commerce,
- de bureaux ou de services,
- artisanal,
- industriel,
- d'entrepôts,
- de stationnement,
- agricole,

et d'une façon générale, toutes les constructions qui ne sont pas à usage d'habitation, d'annexes, d'équipement collectif, ou qui ne constituent pas des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des Services Publics.

CONSTRUCTIONS A USAGE ARTISANAL
Il s'agit des constructions abritant des activités inscrites au registre des métiers et employant au maximum dix salariés.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'EQUIPEMENT COLLECTIF
Il s'agit des constructions publiques (scolaires, sociaux, sanitaires, culturels, etc...) ainsi que des constructions privées de même nature qui sont d'intérêt général.

CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT COMMERCIAL
Ces bâtiments à double usage d'entrepôt et commercial sont à distinguer des bâtiments à usage commercial dont les surfaces de réserve ne sont pas accessibles au public.
(exemples de bâtiments d'entrepôt commercial : Magasin de vente de moquette, Hall d'exposition - vente, meubliers etc...)

CONSTRUCTIONS A USAGE DE STATIONNEMENT
Il s'agit des parcs de stationnement en silo ou souterrain qui ne constituent pas de SHON, mais qui comportent une ou plusieurs constructions ou ouvrages soumis au permis de construire. Ils concernent tant les garages nécessaires à la construction (et imposés par l'article 12 du règlement) que les parcs indépendants d'une construction à usage d'habitation ou d'activité.

CONTIGU
Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DEPOTS DE VEHICULES
Ce sont par exemple :

- les dépôts de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente,
- les aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux,
- les garages collectifs de caravanes.

Permis d'aménager lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 50 unités, et déclaration préalable de 10 à 49.

En ce qui concerne le stockage de véhicules hors d'usage, une demande d'autorisation est nécessaire au titre de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement lorsque la superficie de stockage est supérieure à 50 mètres carrés.

EMPLACEMENT RESERVE
Ils permettent à la puissance publique de réserver des terrains nécessaires à la réalisation future :

- de voies et ouvrages publics, d'installation d'intérêt général et d'espaces verts,
- de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ils permettent d'éviter qu'un terrain destiné à la réalisation d'un équipement public fasse l'objet d'une utilisation incompatible avec sa destination future.

Le classement en emplacement réservé s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (quadrillage oblique). Il est explicité par une liste qui fixe la destination de la réserve, ainsi que la collectivité bénéficiaire de cette réserve.

Le propriétaire d'un emplacement réservé peut :
- soit conserver son terrain,
- soit le vendre à un tiers,
- soit adresser au bénéficiaire de la réserve une mise en demeure d'acquérir.

EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés et paysagers qui les accompagnent.
Toutefois, les cheminements piétons et cyclistes et les chemins ruraux d'une largeur inférieure ou égale à 4m ne constituent pas des limites de référence au sens de l'article 6 du règlement de la zone.

ESPACE BOISE CLASSE (article L 113-1 du Code de l'Urbanisme)

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle.

Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal).

Situé dans une zone urbaine l'espace boisé classé est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

EXTENSION

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation.

FAÇADE - PIGNON

Une façade est un mur extérieur délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.
Un pignon est la façade latérale d'une construction.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES

Voir dépôts de véhicules.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

Constructions destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, démontables ou transportables, et répondant aux conditions fixées par les articles R 111-31 et 32 du Code de la Construction et de l'Habitation.
Leur implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies par ces articles, ainsi que l'article L 443-1 du Code de l'Urbanisme.

HAUTEUR

La hauteur d'un bâtiment est la distance comptée verticalement entre le point le plus bas du terrain d'assiette de la construction avant terrassement et le point le plus élevé de ce bâtiment, à l'exception des gaines, souches et cheminées et autres ouvrages techniques.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas du terrain naturel la recevant.

IMPASSE

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

INSTALLATION CLASSEE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments, ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

INSTALLATION D'INTERET GENERAL

- L'installation doit avoir une fonction collective
- La procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation
- Le bénéficiaire doit avoir la capacité d'exproprier.

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

OPERATIONS D'AMENAGEMENT OU DE CONSTRUCTION

Dans le cas des zones AU ouvertes à l'urbanisation, il s'agit des opérations réalisées dans le cadre de procédures de lotissements, de permis valant division ou de zones d'aménagement concerté.

Elles recouvrent aussi les opérations telles que la restauration immobilière ou le remembrement (ou groupement de pavillons) réalisées par des associations foncières urbaines.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES COLLECTIFS

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

PERMIS DE CONSTRUIRE VALANT DIVISION

C'est le cas lorsque les travaux projetés portent sur la construction, sur le même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de l'ensemble du projet.

PARCS D'ATTRACTIONS

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois, pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

Article R 421-19 de code de l'urbanisme : ils sont soumis à un permis d'aménager si leur superficie est supérieure à 2 hectares.

RETRAIT

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou de l'alignement, balcons exclus.
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement aux limites de la parcelle.

SURFACE DE PLANCHER

La définition de la surface de plancher est précisée par le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 pris pour l'application de l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme.
Le décret modifie l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :
« La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80m ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L.231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune
8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Z.A.C.

Les Zones d'Aménagement Concerté ont pour objet (article R 311-1 du code de l'urbanisme) l'aménagement et l'équipement de terrains bâtis ou non bâtis, notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Les zones d'aménagement concerté sont définies comme les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.
Référence : L. 300-1 et L. 311-1 du code de l'urbanisme