


Plan Local d'Urbanisme d'Attignat

Modification n°K

5. Règlement

Dossier d'approbation – 20 juin 2023

<p>Vu pour être annexé à notre délibération du 20 juin 2023</p> <p>Le Maire <i>H. Walter MARTIN,</i></p> 	<p>PLU approuvé le : 5 mai 2006 Modification (A) le : 1^{er} février 2008 Révision simplifiée (B) le : 3 juin 2008 Modification simplifiée (C) le : 2 février 2010 Modification (D) le : 18 octobre 2011 Révision avec examen conjoint (E/F) et modification (G) le : 4 mars 2014 Modification simplifiée (H) le : 29 septembre 2015 Modification (I) le : 20 octobre 2020 Modification (J) le : 15 novembre 2022 Modification (K) le : 20 juin 2023</p>
<p>Pour copie conforme</p>	

SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	10
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	18
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	27
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX	35
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL	42
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	46
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	47
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL	56
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	60
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX	64
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	68
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	69
TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	76
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	77
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nh	83
ANNEXE	90
PALETTE VÉGÉTALE – LISTE DES ESSENCES VÉGÉTALES À EMPLOYER	90
LEXIQUE	92

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ATTIGNAT, sans exclusive aucune.

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

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- 1- Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol. Ces articles concernent :
 - R.111-2 : salubrité publique
 - R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
 - R. 11-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
 - R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
 - R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
 - R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.
- 2- Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet de l'annexe n° 7 de ce Plan Local d'Urbanisme.
- 3- Si elles sont restrictives, les règles de ce Plan local d'urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du Code de l'Urbanisme.
Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.315.4 du Code de l'urbanisme.
- 4- L'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.
- 5- L'article L.421-5 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

- 1- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U comme espace boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
- Les ensembles arborés identifiés auxquels s'appliquent les dispositions de

l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.

2- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone UA, zone centrale dense comprenant :
 - un secteur UAr comportant des risques technologiques
- La zone UB, zone urbaine pavillonnaire de forte densité, qui comprend :
 - un secteur UBa, de densité moyenne.
- La zone UC, zone périphérique pavillonnaire de faible densité comprenant :
 - un secteur UCr comportant des risques technologiques
- La zone UX, zone d'activités artisanales, commerciales, industrielles ou de service,

3- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone 1AU, zone à urbaniser à court terme sous forme d'habitat principalement et comprenant :
 - un secteur 1AUr comportant des risques technologiques
- La zone 1AUL, zone d'urbanisation à court terme sous forme d'espaces réservés aux sports et aux loisirs ainsi qu'aux équipements socio-culturels.
- La zone 2AU, zone à urbaniser à long terme sous forme d'habitat principalement. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme ;
 - un secteur 2AUr comportant des risques technologiques
- La zone 2AUX, zone à urbaniser à long terme sous forme d'activités industrielles, commerciales et artisanales. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

4-Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone A, zone agricole comprenant :
 - un secteur Ar comportant des risques technologiques

5-Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées au plan par les indices correspondants sont :

- La zone N, zone naturelle protégée, qui comprend :
 - un secteur NCar, zone de carrières située en zone de risques technologiques.
 - un secteur Npr correspondant au périmètre de protection du stockage d'éthylène de Viriat et situé en zone de risques technologiques.
 - un secteur Nr comportant des risques technologiques
- La zone Nhl, zone d'accueil limitée, qui comprend :
 - un secteur Nhlr comportant des risques technologiques
 - un secteur Nhla où seul l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que les changements de destination sont autorisés.
 - un secteur Nhlar situé en zone de risques technologiques

ARTICLE 4 – ADAPTATION MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (articles L.123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

1- Adaptations mineures :

Par « adaptations mineures », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2-La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette. La mesure est appréciée vis-à-vis de trois critères : l'habitabilité, la surface de terrain et la qualité du site.

ARTICLE 6 – RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.123.1 et L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes (Le Grenier d'Abondance – 6 quai Saint Vincent 69283 LYON; Tél : 04.72.00.44.00)
Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ... » (art.1) Conformément à l'article 5 du même

décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont confiance ».

- Conformément aux dispositions de l'article L.111.3 nouveau du Code rural et à celles de l'article R.111.2 du Code de l'urbanisme, l'implantation des constructions et locaux occupés par des tiers par rapport aux bâtiments agricoles est soumise à la même exigence d'éloignement que celle imposée auxdits bâtiments agricoles vis-à-vis des constructions des tiers. Toutefois, par dérogation à ces dispositions, une distance d'éloignement inférieure pourra être autorisée pour tenir compte des spécificités locales notamment dans les zones urbaines, après avis de la chambre d'agriculture.
- Les plantations repérées au règlement graphique au titre l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme sont soumises aux dispositions suivantes :
 - Les coupes et les abattages sont autorisés dans les cas suivants :
 - pour assurer la sécurité des biens et des personnes ;
 - pour créer un accès ou améliorer la visibilité aux abords des voies routières départementales ou communales ;
 - pour renouveler les plantations et boisements concernés : dans ce cas, le projet devra constituer le boisement avec la qualité paysagère initiale et présenter une qualité écologique au moins équivalente ;
 - pour l'exploitation de bois de chauffe ou de bois d'oeuvre : dans ce cas, le projet ne pourra consister en une coupe "à blanc" du boisement. Le projet justifiera alors du recours à une coupe sélective permettant une régénération naturelle des boisements.
 - Les défrichements, arrachages et essouchements sont soumis à déclaration de travaux en mairie. Il sera exigé :
 - soit que l'élément recensé soit déplacé
 - soit que l'élément recensé soit reconstitué en recourant à des essences végétales locales dont une liste est annexée au présent règlement.
- Le territoire communal compte plusieurs sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, identifiés par la base de données « BASIAS ».

Dans ce cadre, les articles suivants prévoient notamment :

Art. R. 431-16 du code de l'urbanisme (extrait)

« Le dossier joint à la demande de permis de construire comprend en outre, selon les cas :

[...]

n) Dans le cas prévu par l'article L. 556-1 du code de l'environnement, un document établi par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, attestant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet ;

o) Lorsque le projet est situé dans un secteur d'information sur les sols et dans les cas et conditions prévus par l'article L. 556-2 du code de l'environnement, une attestation établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de construction ;

[...]

Nota :

Conformément à l'article 4 du décret n° 2022-666 du 26 avril 2022, ces dispositions s'appliquent aux demandes d'autorisation d'urbanisme déposées à compter du 1er septembre 2022. »

Art. L.556-1 du code de l'environnement (voir aussi L.556-2 et 3)

« Sans préjudice des articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1, sur les terrains ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues par ces mêmes articles, lorsqu'un usage différent est ultérieurement envisagé, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage doit définir des mesures de gestion de la pollution des sols et les mettre en œuvre afin d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection de la sécurité, de la santé ou de la salubrité publiques, l'agriculture et l'environnement au regard du nouvel usage projeté.

Ces mesures de gestion de la pollution sont définies en tenant compte de l'efficacité des techniques de réhabilitation dans des conditions économiquement acceptables ainsi que du bilan des coûts, des inconvénients et avantages des mesures envisagées. Le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage fait attester de cette prise en compte par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, conformément à une norme définie par arrêté du ministre chargé de l'environnement, ou équivalent. Le cas échéant, cette attestation est jointe au dossier de demande de permis de construire ou d'aménager.

Le cas échéant, s'il demeure une pollution résiduelle sur le terrain concerné compatible avec les nouveaux usages, le maître d'ouvrage à l'initiative du changement d'usage en informe le propriétaire et le représentant de l'Etat dans le département. Le représentant de l'Etat dans le département peut créer sur le terrain concerné un secteur d'information sur les sols.

En cas de modification de la consistance du projet initial, le maître d'ouvrage à l'initiative de cette modification complète ou adapte, si nécessaire, les mesures de gestion définies au premier alinéa.

Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'Etat. »

Art. R.556-1 du code de l'environnement (voir aussi R.556-2 à 5)

« Lorsqu'un maître d'ouvrage est à l'origine d'un changement d'usage dans les conditions définies par l'article L. 556-1, il définit, le cas échéant sur la base d'une étude de sols comprenant les éléments mentionnés à l'article R. 556-2, les éventuelles mesures de gestion de la pollution des sols, y compris les eaux souterraines, qui permettent d'assurer la compatibilité entre l'état des sols et la protection des intérêts mentionnés au premier alinéa de l'article L. 556-1, au regard du nouvel usage projeté. »

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA est destinée principalement à la fonction résidentielle. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes et non polluantes.

Elle recouvre la partie urbaine (centrale) dense d'ATTIGNAT, où le bâti ancien est dominant, dans laquelle les constructions sont édifiées, en règle générale à l'alignement des voies.

La zone UA comprend une zone UAr à risques technologiques.

Article – UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les campings et caravanages :
 - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
 - les mobiles home.
- Les installations classées dont les carrières, ...

Article – UA 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et activités ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances (bruits, odeurs, poussières, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destination industrielle, artisanale ou commerciale ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.

- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

Un ou plusieurs sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, identifiés par la base de données « BASIAS », sont présents dans la zone ; les articles R.431-16 du code de l'urbanisme, L.556-1 et suivants et R.556-1 et suivants du code de l'environnement s'appliquent.

Article – UA 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Le nombre d'accès pourra être limité, pour des raisons de sécurité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- 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. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

- 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 à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.
- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée :
 - soit avec une plate-forme d'au moins 7 mètres intégrant une voie piétonne d'au moins 2 mètres de largeur
 - soit avec une chaussée de 5 m de largeur minimum bordée de 2 trottoirs d'une largeur de 1,5 m minimum.
- Le long de la RD975, de la RD29, de la Voie Communale (VC) n°1 (route des Greffets), de la VC n°8 (route de Polliat) et de la VC n°202 (chemin des Baudières), les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter ni sur la chaussée ni sur le trottoir. Sauf impossibilité technique ou pour conserver une bonne ordonnance avec les constructions avoisinantes, ils devront observer un recul de 5 mètres de l'alignement de l'emprise publique.

Article UA 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

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

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- L'évacuation des eaux de ruissellement pour une activité artisanale ou commerciale doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité -téléphone

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

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

Article – UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article – UA 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES À LA CIRCULATION

- Les constructions doivent être implantées :
 - à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier, ou à créer, lorsque l'alignement existe sur le secteur au sein duquel elles s'intègrent ;
 - avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à cette limite, dans les autres cas.

- Cas particulier : des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - lorsque la construction projetée prolonge ou complète un alignement de construction : l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques est libre.
 - pour les annexes (garage, abri, appentis, piscine...) : implantation libre.
 - pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, sous réserve que la sécurité des usagers de la voie publique soit garantie.
 - pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - pour les services publics et les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - pour les réseaux d'intérêt public.
 - pour les installations et les bâtiments liés aux services de télécommunication et de télédiffusion.
 - pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - la reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Article – UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment ou la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ou 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, à l'exception des piscines, qui peuvent s'implanter à 1 mètre.

Article – UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 3 mètres, en tout point des bâtiments.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Article – UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article – UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 12 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au dessus du maximum ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation le justifient.

Article – UA 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 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".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

1. Implantation et volume

- Les constructions et aménagements des bâtiments existants doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et alignements.
- L'implantation, le volume et les proportions de 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 et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente et les toitures terrasses sont autorisés pour les annexes

(garages, préaux, appentis, carports, pergolas, abris, pool-houses, vérandas...).

2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, des carports, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,80 mètre. En cas de clôture avec murs de soutènement, la hauteur maximale autorisée est calculée à partir du niveau le plus haut de chaque côté du mur.
- Les murs maçonnés d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés, et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, ou de panneaux pleins, dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur.
- Pour les clôtures en limite de la RD975, les murs maçonnés sont autorisés jusqu'à 1,80 mètre, s'ils sont d'aspect bois et végétalisés.
- La hauteur des portails est libre.

Article – UA 12 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.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes pour le collectif et petit collectif.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements,**

comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :

- 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
- 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
- 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

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

La création de logements sociaux devra se conformer aux textes en vigueur concernant la réalisation d'aires de stationnement.

– Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :

- 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.

– Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 25 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 pour 20 m² de surface de plancher,
- Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
- Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas de rénovation et de changement d'usage de constructions existantes en usage commercial, ces règles ne sont pas exigées.

Article – UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte de la masse paysagère du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Les opérations d'aménagement de plus de 3 logements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement) dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

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

ARTICLE – UA14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans disposition particulière.

ARTICLE – UA15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB concerne les secteurs périphériques au centre village.

Elle comprend principalement les habitations, elle peut accueillir des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

Elle comprend le secteur UBa : secteur d'habitat de moyenne densité.

Article – UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les campings et caravanages :
 - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
 - les mobiles home.
- Les installations classées dont les carrières, ...

Article – UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et activités ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances (bruits, odeurs, poussières, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

- Les modifications ou extensions des installations classées existantes à destination industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

Dans le secteur qui fait l'objet d'une trame spécifique au plan de zonage sont autorisés, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global (art L123.2a) : les constructions ou installations nouvelles à condition de ne pas dépasser 60 m² d'emprise au sol ou de surface de plancher, ainsi que les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Un ou plusieurs sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, identifiés par la base de données « BASIAS », sont présents dans la zone ; les articles R.431-16 du code de l'urbanisme, L.556-1 et suivants et R.556-1 et suivants du code de l'environnement s'appliquent.

Article – UB 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Le nombre d'accès pourra être limité, pour des raisons de sécurité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- 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. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

- 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 à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.
- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée :
 - soit avec une plate-forme d'au moins 7 mètres intégrant une voie piétonne d'au moins 2 mètres de largeur
 - soit avec une chaussée de 5 m de largeur minimum bordée de 2 trottoirs d'une largeur de 1,5 m minimum.
- Le long de la RD975, de la Voie Communale (VC) n°1 (route des Greffets) et de la VC n°8 (route de Polliat), les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter ni sur la chaussée ni sur le trottoir. Sauf impossibilité technique ou pour conserver une bonne ordonnance avec les constructions avoisinantes, ils devront observer un recul de 5 mètres de l'alignement de

l'emprise publique.

Article – UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif s'il existe, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- **Cas particulier :** Dans le secteur Uba
En cas d'impossibilité de raccordement au réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doivent être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, conforme ou dispositions réglementaires préconisées par le schéma directeur d'assainissement.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.
- L'évacuation des eaux de ruissellement pour une activité artisanale ou commerciale doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité -téléphone

- Les extensions, branchements et raccordements d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

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

Article – UB5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

Article – UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

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

Nature et désignation des voies	Recul
RD 975	– 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie
Autres voies	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier, ou à créer.

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes, sous réserve que la sécurité des usagers de la voie publique soit garantie.
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - Quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
 - Pour les services publics ou pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Pour l'implantation du garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - Pour les réseaux d'intérêt public.
 - Pour les installations et les bâtiments liés aux services des télécommunications et de télédiffusion.
 - La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
 - Pour les annexes (garage, abri, appentis, piscine...) : implantation libre.

Article – UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment ou la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ou 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, à l'exception des piscines, qui peuvent s'implanter à 1 mètre.

Article – UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 3 mètres, en tout point des bâtiments.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Article – UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article – UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 10 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au dessus du maximum ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation le justifient.

Article – UB 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 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".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

1. Implantation et volume

- Les constructions et aménagements des bâtiments existants doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et alignements.
- L'implantation, le volume et les proportions de 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 et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente et les toitures terrasses sont autorisés pour les annexes (garages, préaux, appentis, carports, pergolas, abris, pool-houses, vérandas...).

2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, des carports, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,80 mètre. En cas de clôture avec murs de soutènement, la hauteur maximale autorisée est calculée à partir du niveau le plus haut de chaque côté du mur.
- Les murs maçonnés d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés, et peuvent être

surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, ou de panneaux pleins dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur.

- Pour les clôtures en limite de la RD975, les murs maçonnés sont autorisés jusqu'à 1,80 mètre, s'ils sont d'aspect bois et végétalisés.
- La hauteur des portails est libre.

Article – UB 12 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.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes pour le collectif et petit collectif.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
 - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
 - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
 - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

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

La création de logements sociaux devra se conformer aux textes en vigueur concernant la réalisation d'aires de stationnement.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
 - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 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 pour 20 m² de surface de plancher,
 - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
 - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

Article – UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte de la masse paysagère du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Les opérations d'aménagement de plus de 3 logements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement) dont la superficie doit être au moins égal à 10 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE – UB14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans disposition particulière.

**ARTICLE – UB15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN
MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone :

La zone UC correspond au hameau de Vacagnole et concerne un quartier affecté à de l'habitat individuel. Les constructions s'y édifient en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La zone UC comprend une zone UCr, zone à risque technologique.

Article – UC 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les campings et caravanages :
 - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
 - les mobiles home.
- Les installations classées dont les carrières, ...

Article – UC 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions et activités ne doivent pas être de nature à créer ou aggraver des nuisances (bruits, odeurs, poussières, vapeurs) ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- Les modification ou extensions des installations classées existantes à destination industrielles, artisanales ou commerciales ne sont admises que s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients.
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

Article – UC 3 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Le nombre d'accès pourra être limité, pour des raisons de sécurité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- 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. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2. Voirie

- 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 à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.
- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée :
 - soit avec une plate-forme d'au moins 7 mètres intégrant une voie piétonne d'au moins 2 mètres de largeur
 - soit avec une chaussée de 5 m de largeur minimum bordée de 2 trottoirs d'une largeur de 1,5 m minimum.
- Le long de la RD975 et de la Voie Communale n°1 (route des Greffets), les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter ni sur la chaussée ni sur le trottoir. Sauf impossibilité technique ou pour conserver une bonne ordonnance avec les constructions avoisinantes, ils devront observer un recul de 5 mètres de l'alignement de l'emprise publique.

Article – UC 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

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

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- L'évacuation des eaux de ruissellement pour une activité artisanale ou commerciale doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité -téléphone

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

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

Article – UC 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article – UC6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

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

Nature et désignation des voies	Recul
RD 975	– 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie
Autres voies	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier, ou à créer.

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, sous réserve que la sécurité des usagers de la voie publique soit garantie.
 - Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - Quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
 - Pour l'implantation du garage quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
 - Pour les services publics ou pour les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - Pour les réseaux d'intérêt public.
 - Pour les installations et les bâtiments liés aux services des télécommunications et de télédiffusion.
 - La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
 - Pour les annexes (garage, abri, appentis, piscine...) : implantation libre.

Article – UC 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment ou la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ou 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, à l'exception des piscines, qui peuvent s'implanter à 1 mètre.

Article – UC 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 3 mètres, en tout point des bâtiments.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise pour les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Article – UC 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article – UC 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 10 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au dessus du maximum ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation le justifient.

Article – UC 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 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".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de 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 et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente et les toitures terrasses sont autorisés pour les annexes (garages, préaux, appentis, carports, pergolas, abris, pool-houses, vérandas...).

2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, des carports, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,80 mètre. En cas de clôture avec murs de soutènement, la hauteur maximale autorisée est calculée à partir du niveau le plus haut de chaque côté du mur.
- Les murs maçonnés d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés, et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, ou de panneaux pleins dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur.
- Pour les clôtures en limite de la RD975, les murs maçonnés sont autorisés jusqu'à 1,80 mètre s'ils sont d'aspect bois et végétalisés.
- La hauteur des portails est libre.

Article – UC 12 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.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes, pour le collectif et petit collectif.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs 0,5 places par logement**

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

La création de logements sociaux devra se conformer aux textes en vigueur concernant la réalisation d'aires de stationnement.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
 - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 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 pour 20 m² de surface de plancher,
 - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
 - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - l'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

Article – UC13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte de la masse paysagère du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Les opérations d'aménagement de plus de 3 logements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement) dont la superficie doit être au moins égal à 10 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE – UC14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans disposition particulière.

ARTICLE – UC15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Caractère de la zone :

La zone UX est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou de service.

Il convient de noter que cette zone est située dans le périmètre de protection d'1 km défini à l'article 1er de l'arrêté préfectoral du 24/01/1986, relatif à l'aménagement et l'exploitation d'un stockage souterrain d'éthylène implanté sur le territoire de la commune de Viriat.

Il est rappelé que l'article 2 de cet arrêté stipule « qu'à l'intérieur de ce périmètre de protection, toute installation classée, y compris celles soumises à déclaration, fera l'objet d'une consultation préalable de la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche et du service Départemental d'Incendie et de Secours afin d'examiner la compatibilité de l'installation projetée avec le stockage souterrain ».

La zone UX comprend une zone UXr, zone à risques technologiques induits par le passage des canalisations de transport de gaz et de produits chimiques.

Article – UX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les campings et caravanages :
 - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
 - les mobils home.
- Les opérations d'aménagement destinées principalement à l'habitat.

Article – UX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments. Elles ne pourront jamais être scindée de l'activité elle-même.
- Les bâtiments liés à la transformation et la commercialisation de produits agricoles, ou annexes aux activités agricoles.
- L'agrandissement des installations classées soumises à autorisation générant un périmètre de protection ou d'isolement, dès lors que ce dernier ne franchit pas les limites avec une zone résidentielle (U) ou d'extension (AU) à vocation d'habitat.
- Les aménagements et extensions mesurées des habitations existantes.
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

Un ou plusieurs sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, identifiés par la base de données « BASIAS », sont présents dans la zone ; les articles R.431-16 du code de l'urbanisme, L.556-1 et suivants et R.556-1 et suivants du code de l'environnement s'appliquent.

Article – UX 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Aucune opération ne peut prendre accès sur les voies express et les autoroutes.
- De même, aucun accès, hormis un accès piéton, ne sera admis sur le RD 975.

2) Voirie

- 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 à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 12 mètres de largeur.
- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 9 mètres de largeur.

Article – UX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.

- Toutefois 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 les seuls usages artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, 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 pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité -téléphone

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

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

Article – UX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article – UX 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

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

Nature et désignation des voies	Recul
Autoroute A 40	– 50 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie (la limite de la zone UX se situant en limite ou au-delà de la zone non aedificandi définie ci-dessus, un recul de 5 m par rapport à la limite du domaine public autoroutier sera néanmoins observé).
RD 975 et RD 92	- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie
Autres voies	– 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier, ou à créer.

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - Quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
 - Pour les services publics ou pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - Pour les réseaux d'intérêt public.
 - Pour les installations et les bâtiments liés aux services des télécommunications et de télédiffusion.

Article – UX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.
- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Article – UX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 5 mètres, en tout point des bâtiments.

Article – UX 9 EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à une proportion de surface totale du tènement égale à 70 %.

Article – UX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres à l'égout des toitures ou à l'acrotère.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Article – UX 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 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".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

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.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

Clôtures :

- La Hauteur des clôtures est limitée à 2 m

Article – UX 12 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.
- Pour les constructions à usage d'activités, de bureaux, de commerces ou d'équipements, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins engendrés par l'activité : stationnement du personnel, des visiteurs, des fournisseurs,...

Article – UX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE – UX14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans disposition particulière.

**ARTICLE – UX15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE
D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES**

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UL est une zone ayant vocation à accueillir les équipements publics affectés aux activités sportives et de loisirs.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux orientations spécifiques éventuelles en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, ainsi qu'aux dispositions réglementaires afférentes.

Article – UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article UL2.

Article – UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions, installations ou équipements publics à usage sportif et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...) pour lesquels les règles des articles 5, 8 et 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale.

Article – UL 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2) Voirie

- 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 à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.

Article – UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

- Une construction ou installation pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.
- Toutefois 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 les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

- Une construction ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

2.3 Autres réseaux

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunication feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

Article – UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article – UL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

Voies et emprises ouvertes à la circulation publique : Les constructions s'implanteront en retrait de 5 minimum par rapport à la limite de l'emprise de voirie.

Article – UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de la construction à édifier, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Article – UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

À moins que les bâtiments à construire ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous les bâtiments ne devra jamais être inférieure à 4 mètres.

Article – UL 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article – UL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Article – UL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions de doivent pas porter atteinte au caractère paysager du site.

Les clôtures : leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte des contraintes techniques liées aux activités de cette zone.

Article – UL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des zones de pratiques d'activités de loisirs et sportives dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

Article – UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattage d'arbres soumis à autorisation préalable.

Les plantations existantes seront à conserver dans la mesure du possible, en utilisant des essences locales.

ARTICLE – UL14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

– Sans disposition particulière.

ARTICLE – UL15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

– L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone :

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

La zone 1AU comprend une zone 1AUr, zone à risque technologique.

Article – 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les campings et caravanages :
 - les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - les parcs d'attraction,
 - les dépôts de véhicules de +10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
 - les mobiles home.
- Les installations classées dont les carrières, ...

Article – 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A l'exception des équipements d'infrastructure et de l'extension mesurée de l'existant, tout projet doit respecter les conditions ci-après :

- La zone est urbanisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble s'inscrivant dans un schéma d'organisation conformes aux prescriptions de « l'orientation d'aménagement et de programmation » portant sur l'ensemble de la zone.
- Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone et garantir que les

équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions autorisées, conformément aux prescriptions de l'OAP.

- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

Article – 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Le nombre d'accès pourra être limité, pour des raisons de sécurité.
- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- 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. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.
- Les accès directs à la RD n°975 sont interdits.

2) Voirie

- 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 à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.
- Toute voie nouvelle structurante ouverte à la circulation automobile doit être réalisée,
 - pour les voies principales à double-sens : une plate-forme d'au moins 9 mètres de largeur, intégrant une chaussée de 5 m de large minimum, bordée de deux voies piétonnes d'au moins 1,5 mètres de largeur, ainsi que d'espaces de stationnement et d'espaces verts ;
 - pour les voies secondaires à double-sens : une chaussée de 4,5 m de large minimum, bordée d'un trottoir d'une largeur d'au moins 1,5m minimum et d'espaces de stationnement et d'espaces verts ;
 - pour les voies à sens unique : une plate-forme d'au moins 6 mètres, intégrant une chaussée de 3,5 m minimum, bordée d'espaces de stationnement et d'espaces verts.
- Le long de la Voie Communale n°8 (route de Polliat), les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter ni sur la chaussée ni sur le trottoir. Sauf impossibilité technique ou pour conserver une bonne ordonnance avec les constructions avoisinantes, ils devront observer un recul de 5 mètres de l'alignement de l'emprise publique.

Article – 1AU4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.
- Toutefois 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 les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

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

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité -téléphone

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

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

Article – 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

Article – 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

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

Nature et désignation des voies	Recul
RD 975	- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie
R.D. 29 – V.C. 8	- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie
Autres voies	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier, ou à créer.

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
- Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
 - Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
 - Quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
 - Pour les services publics ou pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Pour les réseaux d'intérêt public.
 - Pour les installations et les bâtiments liés aux services des télécommunications et de télédiffusion.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
 - Pour les annexes (garage, abri, appentis, piscine...) : implantation libre.

Article – 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment ou la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ou 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, et d'au moins 1 m pour les piscines.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est de 3 mètres, en tout point des bâtiments.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise :
 - Dans le cas d'une opération d'ensemble, à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.
 - Pour les constructions annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Article – 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article – 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 10 mètres.
- Les ouvrages techniques, cheminées, autres superstructures fonctionnelles ne sont pas soumis au maximum ci-dessus.
- Pour améliorer l'esthétique et l'intégration dans le paysage urbain, pourront être imposées des hauteurs en dessous ou au dessus du maximum ci-dessus, si la configuration des lieux avoisinants, la hauteur des immeubles voisins ou leur implantation, le justifie.

Article – 1AU 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 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".

- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

1. Implantation et volume

- Les constructions et aménagements des bâtiments existants doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et alignements.
- L'implantation, le volume et les proportions de 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 et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente et les toitures terrasses sont autorisés pour les annexes (garages, préaux, appentis, carports, pergolas, abris, pool-houses, vérandas...).

2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, des carports, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,80 mètre. En cas de clôture avec murs de soutènement, la hauteur maximale autorisée est calculée à partir du niveau le plus haut de chaque côté du mur.
- Les murs maçonnés d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés, et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, ou de panneaux pleins dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur.
- La hauteur des portails est libre.

Article – 1AU 12 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.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs 0,5 places par logement**

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

La création de logements sociaux devra se conformer aux textes en vigueur concernant la réalisation d'aires de stationnement.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
 - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 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 pour 20 m² de surface de plancher,
 - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
 - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement,

Article – 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres et d'arbustes.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.
- Les opérations d'aménagement de plus de 3 logements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement) dont la superficie doit être au moins égal à 10 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE – 1AU 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans disposition particulière.

**ARTICLE – 1AU 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN
MATIÈRE D’INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

Caractère de la zone :

La zone 1AUL est un secteur destiné à être ouvert à l'urbanisation où est prévue à terme l'aménagement des espaces réservés aux sports et aux loisirs ainsi qu'aux équipements socio-culturels.

Article – 1AUL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Tout type de construction ou installation qui n'est pas directement liée ou nécessaire aux activités autorisées dans la zone ;
- Toutes activités relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les terrains aménagés pour l'accueil de campeurs et de caravanes ;
- Les constructions à usage agricole, artisanal ou industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements autres que ceux mentionnés à l'article 1AUL2.

Article – 1AUL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

- Les constructions, installations ou équipements publics à usage sportif et de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sport ouverts au public ;
- L'aménagement, la réfection et l'extension mesurée des constructions existantes, ainsi que leurs annexes ;
- Les exhaussements et affouillements indispensables à l'implantation des opérations et constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions, installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin d'orage, assainissement, eau potable, électricité, gaz, télécommunications...) pour lesquels les règles des articles 5, 8 et 14 du présent règlement ne s'appliquent pas, dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère et environnementale.

Article – 1AUL 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

2) Voirie

- 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 à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.

Article – 1AUL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Une construction ou installation pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante ou subordonnée au renforcement du réseau. Le branchement est obligatoire.
- Toutefois 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 les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2) Assainissement

2.1 Eaux usées

- Une construction ne pourra être autorisée que si le terrain est desservi par un réseau public d'assainissement adapté au volume des effluents rejetés.
- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

2.2 Eaux pluviales

- Tout aménagement réalisé ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.
- Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons...) doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

2.3 Autres réseaux

- Les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge de l'aménageur.
- Tous travaux réalisés sur les réseaux électriques et de télécommunication feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés.

Article – 1AUL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article – 1AUL 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

Voies et emprises ouvertes à la circulation publique : Les constructions s'implanteront en retrait de 5 m minimum par rapport à la limite de l'emprise de voirie.

Article – 1AUL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment ou de la construction à édifier, au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

Article – 1AUL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

Article – 1AUL 9 EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

Article – 1AUL 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 15 mètres depuis le niveau du terrain naturel avant aménagement jusqu'au toit ou l'acrotère, hors ouvrages techniques.

Article – 1AUL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent pas porter atteinte au caractère paysager du site.
Les clôtures : leurs aspects, leurs dimensions et leurs matériaux doivent tenir compte des contraintes techniques liées aux activités de cette zone.

Article – 1AUL 12 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques dans des conditions répondant aux besoins des constructions et installations.

Article – 1AUL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques, tout défrichement est interdit et les coupes et abattage d'arbres soumis à autorisation préalable.

Les plantations existantes seront à conserver dans la mesure du possible, en utilisant des essences locales.

ARTICLE – 1AUL 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

– Sans disposition particulière.

ARTICLE – 1AUL 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

– L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractère de la zone :

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à moyen et long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation. Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent P.L.U.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U.

La zone 2AU comprend une zone 2AUr, zone à risque technologique.

Article – 2AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

Article – 2AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les ouvrages d'intérêt général liés à des équipements d'infrastructures.
- Les installations et travaux divers qui ne compromettent pas l'aménagement ultérieur de la zone.

Article – 2AU3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementés

Article – 2AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée

Article – 2AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article – 2AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier, ou à créer.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes, et sous réserve que la sécurité des usagers de la voie publique soit garantie.
 - Pour les services publics ou pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - Pour les réseaux d'intérêt public.
 - Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou de télédiffusion.
 - La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Article – 2AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment ou la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ou 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.

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

Non réglementées.

Article – 2AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article – 2AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article – 2AU 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article – 2AU 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article – 2AU13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés.

ARTICLE – 2AU14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

– Sans disposition particulière.

**ARTICLE – 2AU15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN
MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUX

Caractère de la zone :

La zone 2AUX est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'activités artisanales, industrielles, commerciales et de services.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent P.L.U.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'après modification ou révision du P.L.U.

Il convient de noter que cette zone est située, pour partie, dans le périmètre de protection d'1 km défini à l'article 1^{er} de l'arrêté préfectoral du 24/01/1986, relatif à l'aménagement et l'exploitation d'un stockage souterrain d'éthylène implanté sur le territoire de la commune de Viriat.

Il est rappelé que l'article 2 de cet arrêté stipule « qu'à l'intérieur de ce périmètre de protection, toute installation classée, y compris celles soumises à déclaration, fera l'objet d'une consultation préalable de la Direction Régionale de l'Industrie et de la Recherche et du service Départemental d'Incendie et de Secours afin d'examiner la compatibilité de l'installation projetée avec le stockage souterrain ».

Article – 2AUX 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUX 2.

Article – 2AUX 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunication ou de télédiffusion.

Article – 2AUX 3 ACCES ET VOIRIE

Non réglementés.

Article – 2AUX 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementée.

Article – 2AUX 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

Article – 2AUX 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

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

Nature et désignation des voies	Recul
Autoroute A40 Bretelle autoroutière	- 100 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie ou de la bretelle autoroutière
R.D. 92	- 15 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie
Autres voies	- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier, ou à créer.

– Ces reculs ne s'appliquent pas :

- Aux services publics ou aux constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
- Aux réseaux d'intérêt public.
- Aux installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou de diffusion.

Article – 2AUX 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

– Les bâtiments ou constructions pourront s'édifier soit en limite séparative soit à une distance minimale de 5 mètres de cette limite.

Article – 2AUX 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

Article – 2AUX 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article – 2AUX 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Article – 2AUX 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

Article – 2AUX 12 STATIONNEMENT

Non réglementé.

Article – 2AUX 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Non réglementés.

**ARTICLE – 2AUX14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN
MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET
ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

**ARTICLE – 2AUX15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS,
TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN
MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La destination de la zone A est une zone naturelle à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture.

Elle comprend les terres agricoles cultivées ou non.

L'agriculture y est l'activité dominante.

La zone A comprend une zone Ar, zone à risques technologiques induits par le passage des canalisations de transport de gaz et de produits chimiques.

Article – A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Toutes les constructions qui ne sont pas citées à l'article A2

Article – A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les équipements de faible dimension qui ne remettent pas en cause l'objet de la zone.
- Les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole, à savoir soit des constructions à usage agricole soit des logements pour l'exploitant et son personnel. Les constructions doivent trouver leur place dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou à proximité immédiate de ces bâtiments.
- La reconstruction après sinistre sans création de logement supplémentaire.
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants.
- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'aménagements accessoires tels que les gîtes ruraux, un local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits de la ferme dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- Le camping à la ferme.
- Toute nouvelle unité d'élevage ou d'engraissement à l'exclusion de l'élevage de type familial doit être éloigné d'au moins 100 mètres de la limite des zones urbaines et à urbaniser.

Un ou plusieurs sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, identifiés par la base de données « BASIAS », sont présents dans la zone ; les articles R.431-16 du code de l'urbanisme, L.556-1 et suivants et R.556-1 et suivants du code de l'environnement s'appliquent.

Article – A 3 ACCES ET VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Le long de la RD975, de la RD29, de la RD92, de la Voie Communale (VC) n°1 (route des Greffets), de la VC n°6 (route d'Etrez), de la VC n°8 (route de Polliat), de la VC n°22 (route de Jalamonde) et de la VC n°202 (chemin des Baudières), les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Sauf impossibilité technique ou pour conserver une bonne ordonnance avec les constructions avoisinantes, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

Article – A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.
- Toutefois 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 les seuls usages agricoles, artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine ou animale.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale, si elle est autorisée doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité -téléphone

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

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

Article – A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Lorsque la construction projetée engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

Article – A 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

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

Nature et désignation des voies	Recul (par rapport à la limite d'emprise des voies)	
	Bâtiments d'expl. Agricole	Autres constructions
Autoroute A40	50 mètres	100 m
R.D. 975	15 mètres	15 m
R.D. 29 et 92	15 mètres	15 m
Autres voies	5 mètres	5 m

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue et sous réserve que la sécurité des usagers de la voie publique soit garantie.
 - Pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières.
 - Quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
 - Pour les services publics ou pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures.
 - Pour les réseaux d'intérêt publics.
 - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
 - Pour les annexes (garage, abri, appentis, piscine...) : implantation libre.

Article – A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment ou la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ou 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 4 mètres, à l'exception des piscines, qui peuvent s'implanter à 1 mètre.

Article – A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, en tout point des bâtiments.

Article – A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article – A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux soit le rez-de-chaussée + 1 étage.
- Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.

- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout des toitures.
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

Article – A 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 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".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

1. Implantation et volume

- Les constructions et aménagements des bâtiments existants autres qu'agricoles, doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et alignements.
- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente et les toitures terrasses sont autorisés pour les annexes (garages, préaux, appentis, carports, pergolas, abris, pool-houses, vérandas...).
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux serres, tunnels, et éléments d'infrastructure type silos.

2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit, sauf pour les

constructions agricoles.

- Les teintes de façades, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures des constructions autres qu'agricoles, doivent avoir un aspect de tuiles à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, des carports, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.
- Les couvertures des constructions agricoles, doivent être à dominante rouge.
- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux serres, tunnels, et éléments d'infrastructure type silos.

3. Les clôtures

- Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,80 mètre. En cas de clôture avec murs de soutènement, la hauteur maximale autorisée est calculée à partir du niveau le plus haut de chaque côté du mur.
- Les murs maçonnés d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés, et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, ou de panneaux pleins dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur.
- Pour les clôtures en limite de la RD975, les murs maçonnés sont autorisés jusqu'à 1,80 mètre, s'ils sont d'aspect bois et végétalisés.
- La hauteur des portails est libre.

Article – A 12 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.
- Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

**Article – A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
 ESPACES BOISES CLASSES**

Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale. Toutefois, les déboisements nécessaires à l'installation des plateformes destinées à l'exploitation du sol et au stockage souterrain du gaz sont admis à la condition qu'ils soient suivis d'un reboisement après travaux.

**ARTICLE – A14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
 INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE
 PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET
 ENVIRONNEMENTALES**

- Sans disposition particulière.

**ARTICLE – A15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS,
 TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN
 MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE
 COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des paysages et des milieux naturels ; elle correspond à la Vallée de la Reyssouze et à l'emprise de l'ancienne voie ferrée ;
- prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales (cas du secteur Np situé dans le périmètre de protection de 400 m du stockage d'éthylène de VIRIAT : Les 400 mètres correspondant à la zone de danger Z1 du stockage d'éthylène).

L'exploitation des ressources du sous-sol y est possible sous certaines conditions dans le secteur Nca.

La zone comprend des zones Nr, Ncar et Npr, zones à risques technologiques induits par le passage des canalisations de transport de gaz et de produits chimiques.

Article – N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2.

Article – N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'aménagement des constructions existantes sans dépasser la création de 150 m² de surface de plancher et à condition que les planchers soient établis au-delà de la cote des plus hautes eaux connues.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et les équipements à usage d'activités liées à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Les bâtiments d'exploitation forestière.
- La reconstruction après sinistre à condition que les planchers soient établis au-delà de la cote des plus hautes eaux connues, sauf si une inondation est à l'origine du sinistre.
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nca :

- L'exploitation de matériaux est admise dans ce secteur uniquement.

Dans le secteur Np :

- Aucune occupation et utilisation du sol ne seront admises à l'exclusion de celles nécessaires à l'aménagement et l'exploitation du stockage souterrain d'éthylène.

Un ou plusieurs sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, identifiés par la base de données « BASIAS », sont présents dans la zone ; les articles R.431-16 du code de l'urbanisme, L.556-1 et suivants et R.556-1 et suivants du code de l'environnement s'appliquent.

Article – N 3 ACCES ET VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Le long de la RD975, de la RD29, de la Voie Communale (VC) n°1 (route des Greffets) et de la VC n°8 (route de Polliat), les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Sauf impossibilité technique ou pour conserver une bonne ordonnance avec les constructions avoisinantes, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

Article – N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine ou animale.

2. Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine, artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité -téléphone

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

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

Article – N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Lorsque la construction projetée engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement ; l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ou la superficie insuffisante, ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur.

Article – N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier, ou à créer.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
 - Pour l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes,
 - Pour les services publics ou pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières.
 - Quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
 - Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- Pour les réseaux d'intérêt public.
- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou de diffusion.
- La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

Article – N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment ou la construction à édifier ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment ou 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 4 mètres.

Article – N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Une distance d'au moins 3 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, en tout point des bâtiments.

Article – N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article – N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- Un seul niveau supplémentaire peut être aménagé dans les combles.
- La hauteur des autres constructions ne doit pas excéder 10 mètres à l'égout des toitures.
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc).

Article – N11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 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".

- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.
- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente et les toitures terrasses sont autorisés pour les annexes (garages, préaux, appentis, carports, pergolas, abris, pool-houses, vérandas...).

2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent avoir un aspect de tuiles à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, des carports, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

3. Les clôtures

- Les clôtures agricoles ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessous.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

- La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,80 mètre. En cas de clôture avec murs de soutènement, la hauteur maximale autorisée est calculée à partir du niveau le plus haut de chaque côté du mur.
- Les murs maçonnés d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés, et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie, ou de panneaux pleins dans la limite maximale de 1,80 mètre de hauteur.
- Pour les clôtures en limite de la RD975, les murs maçonnés sont autorisés jusqu'à 1,80 mètre, s'ils sont d'aspect bois et végétalisés.
- La hauteur des portails est libre.

Article – N 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées, susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article – N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISÉS 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 L130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

ARTICLE – N 14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans disposition particulière.

ARTICLE – N 15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Nhl

Caractère de la zone :

La zone Nhl est une zone naturelle concernant les territoires ruraux, où les constructions, les extensions mesurées et les transformations d'usage d'anciens bâtiments agricoles en habitation sont autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des espaces agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites des milieux naturels et des paysages.

En zone Nhla, seuls sont autorisés l'aménagement des constructions existantes et les transformations d'usage d'anciens bâtiments agricoles en habitation.

La zone comprend des zones Nhlr et Nhlar, zones à risques technologiques induits par le passage des canalisations de transport de gaz et de produits chimiques.

Article – Nhl 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Nhl 2.

Article – Nhl 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières.

Dans le secteur Nhl :

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation
- La reconstruction ou la réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher
- Les annexes de constructions existantes non accolées au bâtiment d'habitation principale dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif

Dans le secteur Nhla :

- La reconstruction ou la réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol
- Le changement de destination des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à condition de ne pas dépasser au total 250 m² de surface de plancher
- Les annexes de constructions existantes non accolées au bâtiment d'habitation principale dans la limite totale de 40 m² d'emprise au sol
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif

Article – Nhl 3 ACCES ET VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour, c'est-à-dire réaliser une plate-forme de 10 mètres de largeur.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Sauf impossibilité technique ou pour conserver une bonne ordonnance avec les constructions avoisinantes, ils seront implantés avec un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie.

Article – Nhl 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. 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.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

2. Assainissement des eaux usées

L'assainissement non collectif est autorisé dans l'attente de l'assainissement collectif.

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

3. Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Les eaux pluviales doivent être : déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4. Electricité -téléphone

- Les extensions, branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.
- Les réseaux doivent être de préférence établis en souterrain.

5. Eclairage des voies

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

Article – Nhl 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

Article – Nhl 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

Article – Nhl 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment ou 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 4 mètres.

Article – Nhl 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- La distance minimale à respecter entre 2 bâtiments non contigus est fixée à 3 mètres.

Article – Nhl 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

Article – Nhl 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux et 8 mètres à l'égout des toitures.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

Article – Nhl 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

- 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".
- Tout pastiche d'une architecture d'aspect archaïque ou étrangère à la région est interdit.
- 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 de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

- Les règles édictées ci-dessous ne s'appliquent pas à la réalisation d'éléments d'architecture bioclimatique.

1. Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de 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 topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les toitures terrasses ou toits plats peuvent être autorisés à condition que le projet justifie d'une recherche architecturale, d'une concordance avec le caractère général du site ou d'une intégration à l'environnement.
- Les toits à une seule pente sont autorisés pour les annexes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ou implantées en limite séparative (garages...), pour les préaux ainsi que pour les appentis sur la longueur totale du bâtiment.

2. Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs y compris le blanc pur, est interdit pour les enduits et peintures de façades.
- Les panneaux solaires, et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.
- Les couvertures doivent être de type « terre cuite » et à dominante rouge, à l'exception des vérandas, des pergolas, des carports, des abris de jardin et des panneaux photovoltaïques.

3. Les clôtures

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.
- La hauteur maximale totale de la clôture est de 1,60 mètres.
- Les murs pleins d'une hauteur inférieure à 1 mètre, sont autorisés, et peuvent être surmontés ou non d'un grillage, d'une grille ou de tout autre dispositif à claire-voie dans la limite maximale de 1,60 mètre de hauteur.
- Pour les piliers de portail la hauteur maximale est de 1,80 mètres.
- Les portails devront avoir la même hauteur que les clôtures, avec une hauteur maximale de

1,60 mètres.

Article – Nhl 12 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.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- Une aire de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 60 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs 0,5 places par logement**

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, de services ou d'activités artisanales :**
 - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 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 pour 20 m² de surface de plancher,
 - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
 - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de surface de plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
 - L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité immédiate de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.

Article – Nhl 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les opérations de plus de 3 logements doivent disposer d'espaces verts communs (non compris les aires de circulation et de stationnement) dont la superficie doit être au moins égal à 10 % de la surface totale du tènement.
- Des dispositions moins contraignantes que celles énoncées ci-dessus quant à la surface d'espaces libres et l'obligation de planter, peuvent être admises dans le cas de la contiguïté des aménagements avec des espaces verts publics existants.

ARTICLE – Nhl14 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Sans disposition particulière.

ARTICLE – Nhl15 OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES

- L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme imposera, en fonction de la nature du projet, la mise en place de fourreaux nécessaires au déploiement de la fibre optique.

ANNEXES

Palette végétale

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essences, ainsi que de diversifier les strates (arborescentes ou arborées / arbustives ...)

SOLS SECS

Espèces arborescentes

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Acer platanoides</i>	Erable plane
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Pyrus pyraster</i>	Poirier commun
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Juglans</i>	Noyer
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à larges feuilles
<i>Ulmus</i>	Orme résistant
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseleurs
<i>Sorbus terminalis</i>	Alisier torminal

Espèces arbustives

<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
<i>Acer campestre</i>	Érable champêtre
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna coll.</i>	Aubépine monogyne
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse
<i>Daphne laureola</i>	Laurier des bois
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise aubours
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène vulgaire
<i>Ligustrum atrovirens</i>	Troène champêtre
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier des haies
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier épineux
<i>Ribes alpinum</i>	Groseiller des Alpes
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens
<i>Salix capraea</i>	Saule marsault (sauf sol sec)

Sambucus nigra
Viburnum lantana
Viburnum opulus
Lonicera xylosteum

Sureau noir
Viorne lantane
Viorne obier
Chèvrefeuille des haies

Lianes

Clematis vitalba
Hedera helix

Clématite vigne-blanche
Lierre grimpant

SOLS HUMIDES

Espèces arborescentes

Alnus glutinosa
Betula pendula
Fraxinus excelsior
Populus tremula
Salix alba
Salix fragilis

Aulne glutineux
Bouleau verruqueux
Frêne commun
Peuplier tremble
Saule blanc
Saule fragile

Espèces arbustives

Evonymus europaeus
Ribes nigrum
Ribes rubrum
Ribes uva-crispa
Salix cinerea
Salix eleagnos
Salix caprea
Salix purpurea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Fusain d'Europe
Cassissier
Groseiller rouge
Groseiller à maquereaux
Saule cendré
Saule drapé
Saule marsault
Saule pourpre
Saule à trois étamines
Saule des vanniers
Sureau noir
Viorne obier

Lianes

Humulus lupulus
Calystegia sepium
Clematis vitalba
Solanum dulcamara

Houblon
Liseron des haies
Clématite vigne-blanche
Morelle douce-amère

Lexique

ANNEXE

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, située sur la même unité foncière que celle-ci, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Les piscines constituent des annexes, si elles n'ont pas d'accès direct depuis la construction principale.

BATIMENT

Construction couverte et close, réalisée en élévation.

CONSTRUCTION

Ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations, et générant un espace utilisable par l'Homme (dans lequel il peut rentrer, vivre ou exercer une activité), en sous-sol ou en surface.

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

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est définie par l'article R.420-1 du code de l'urbanisme :

« L'emprise au sol au sens du présent livre est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. ».

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont à comptabiliser dans leur emprise.

EXTENSION

Agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension, contiguë à la construction principale existante, peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec celle-ci (via une porte de communication, une terrasse...).