

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de CHALLEX

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - REGLEMENT



« Vu pour rester annexé
A la délibération du 02/09/2013 »
Le Maire
Pierre DUMAREST

Approuvé en 1992

**Révisé le 28 novembre 2011,
modifié le 8 septembre
2013.**



TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEES RESPECTIVES DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

2.1 - Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du code de l'urbanisme demeurent applicables à savoir :

- article R 111-2 concernant la sécurité et la salubrité publique
- article R 111-3.2 concernant le patrimoine archéologique
- article R 111-4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement
- article R 111-14.2 concernant le respect de l'environnement
- article R 111-15 relatif aux directives d'aménagement nationales
- article R 111-21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.

2.2 - Les mesures de sauvegardes prévues aux articles L 111.9, L 111.10 et L 421.4 peuvent être appliquées.

2.3 - Les dispositions du présent règlement s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol, dont la liste et la désignation sont données en annexe et reportées au plan des servitudes.

2.4 - Les dispositions applicables à la commune en matière d'alimentation en eau potable et d'assainissement font l'objet d'annexes sanitaires figurant au dossier.

ARTICLE 3 - DENOMINATION DES ZONES - ESPACES BOISES CLASSES - EMBLEMES RESERVES

3.1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs :

3.1.1 - Zones Urbaines

UA - Zone d'habitat correspondant au centre ancien

UB - Zone d'habitat discontinu correspondant aux extensions récentes

3.1.2- Zones ayant vocation à être urbanisées

1AU - Zone d'urbanisation susceptible de démarrer immédiatement compte tenu des équipements disponibles à proximité immédiate. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes conformément aux directives du projet d'aménagement et de développement durable et du règlement.

2AU – Zone d’urbanisation plus lointaine subordonnée à une modification ou une révision du plan local d’urbanisme.

3.1.3 Zones à protéger

A - Zone réservée à l'exploitation des richesses naturelles (agriculture)

N - Zone naturelle et forestière.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage :

- les espaces boisés classés
- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d’intérêt général.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

ARTICLE 5 - VESTIGES ARCHEOLOGIQUES

La prise en compte du patrimoine archéologique dans le cadre de l’aménagement du territoire relève des dispositions archéologiques de l’ordonnance n° 2004-178 du 20 février 2004. Cette ordonnance annule et remplace la loi du 27 septembre 1941. Elle est codifiée dans le code du patrimoine, partie législative.

Le décret n°2004-490 est relatif aux procédures administratives et financières en matière d’archéologie préventive prises en application du titre II du livre V du Code du Patrimoine.

Le Préfet de Région –Service Régional de l’archéologie- doit être saisi systématiquement pour les créations de ZAC et les opérations de lotissements affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares, les travaux soumis à déclaration préalable en application de l’article R 442-3-1 du Code de l’Urbanisme, les aménagement et ouvrages qui doivent être précédés d’une étude d’impact en application de l’article L 122-1 du code de l’environnement, ainsi que les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques soumis à autorisation en application des articles L 621-9, 621-10 et 621-28 du Code du Patrimoine. La prise en compte du patrimoine archéologique dans le

cadre de l'aménagement du territoire est modifiée par ces textes. Ainsi, l'article L 524-2 de ce même code (modifié par la loi 2004-804 du 9 août 2004), institue une redevance d'archéologie préventive due par les personnes publiques ou privées projetant d'exécuter, sur un terrain d'une superficie égale ou supérieure à 3000 m², des travaux affectant le sous-sol, qui sont soumis à une autorisation ou une déclaration préalable en application du code de l'urbanisme ou qui donnent lieu à une étude d'impact en application du code de l'environnement et, dans les cas des autres types d'affouillement, ceux qui sont soumis à déclaration administrative préalable selon les modalités fixées par décret en Conseil d'Etat.

Les dispositions sur les découvertes fortuites, articles L 531-14 à L 531-16 du code du Patrimoine, s'appliquent sur l'ensemble du territoire national. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant sera passible des peines prévues au code pénal en application de la loi 80-832 du 15 juillet 1980 modifiée.

ARTICLE 6 – AMENAGEMENT APORTE AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES, DE HAUTEUR ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

Les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux ouvrages (postes de transformation, de répartition, postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus, etc ...) dont la construction est envisagée par les services publics ou leurs concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication., T.D.F., services de voirie).

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

ARTICLE 7 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

La loi n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat autorise un dépassement de coefficient d'occupation du sol (COS) dans la limite de 20 % pour les logements sociaux.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA est une zone à caractère principal d'habitation, services et commerces, englobant les parties denses de l'agglomération, dans lesquelles les constructions sont édifiées généralement à l'alignement des voies et en ordre continu.

Cette zone comprend le village et les hameaux anciens. Les projets de réhabilitation et de constructions devront être traités de manière authentique, en accord avec la valeur patrimoniale du bâti et du paysage.

La zone UA est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-16 du code de l'urbanisme : pourcentage minimum de 20% de logements sociaux à respecter dans les nouvelles opérations à partir de 5 logements – voir les Orientations d'aménagement pour les détails.

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

1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-1 du code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.
- les démolitions visées à l'article L 430-1 du code de l'Urbanisme sont soumises au permis de démolir dans la zone UA.
- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral identifié par le PLU en application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés ainsi que les affouillements et exhaussements qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure.
- les installations classées soumises à autorisation sauf les modifications des lignes électriques existantes.

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

- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
Notamment les entrepôts, les bâtiments agricoles et les hangars ne sont autorisés que s'ils sont liés à une activité déjà implantée dans la zone ou en cas de reconstruction après sinistre et dans le respect des distances réglementaires d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux habitations-tiers. La superficie créée ne pourra excéder, dans ce cas, 10 % de la superficie initiale des bâtiments existants.
- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont admises qu'à condition :
 - * qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
 - * qu'elles n'entraînent, pour leur voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
 - * que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
 - * que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- les ouvrages de transport d'Electricité « HTB » sont admis et pourront être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;
-
- Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension des bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute construction ultérieure à usage d'habitation ou à usage professionnel nécessitant une autorisation administrative de construire. Par dérogation une distance d'éloignement inférieure peut toutefois être autorisée après avis de la chambre d'agriculture pour tenir compte des spécificités locales.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération, aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Voirie :

- 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.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

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

- Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de clapets anti-retour.

Assainissement des eaux usées

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

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, ou artisanale dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il

existe.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être, soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires aux raccordements et branchements sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Lorsque la construction forme avec le bâti pré-existant un ordre continu ou semi continu l'implantation à l'alignement, ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, est obligatoire.

Dans les autres cas les implantations sont libres.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION 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 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 m.

Toutefois la reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

NEANT.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

NEANT.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout du toit.

- en cas de bâtiments en ordre continu ou semi-continu la hauteur mesurée à l'égout des toitures doit être comprise entre les hauteurs respectives des mêmes éléments de deux bâtiments les plus proches. Cette règle ne s'applique pas pour les ouvrages annexes à usage de dépendance.
- en cas de bâtiments isolés la hauteur maximum est fixée à 9 m.
- Les reconstructions à l'identique des bâtiments existants sont autorisées.

ARTICLE UA 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

1-Généralité

Les projets de réhabilitation et de construction devront être traités de manière authentique, en accord avec la valeur patrimoniale du bâti et du paysage.

Les constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toitures, percements, teintes et matériaux.

Sont toutefois interdits tout pastiche d'architecture pseudo-régionale, ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (bâtiments agricoles, hangars, salle des fêtes,...) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-7, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une remise en valeur de ce patrimoine.

2-Toitures

Forme des toitures

Les toitures seront à deux pans (avec éventuellement croupes ou croupettes), ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur en restant comprise entre 50 et 70%.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Les toitures terrasses sont interdites pour les bâtiments principaux ; elles sont admises comme liaison entre toitures.

Matériaux de couverture

Sauf impossibilité technique, les bâtiments actuellement couverts en tuiles plates traditionnelles (65 / m²) conserveront ou reprendront ce matériau.

Les autres bâtiments seront couverts :

En tuiles plates traditionnelles de tons vieillis nuancés

En tuiles à emboîtement (14 / m²) minimum de tons vieillis nuancés

Sont interdits les matériaux non revêtus, brillants, de mauvais aspect de surface, ou dont le vieillissement altère l'aspect.

Percements

Sont autorisés :

Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture, de dimension réduite (plus petites que les fenêtres existantes en façade) correspondant au caractère du bâtiment.

Les châssis fonte dits vasistas.

Les tuiles de verre.

Les châssis rampants modernes lorsqu'ils n'influencent pas la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public et depuis les points de vues éloignés. Ils seront de 4 unités maximum par pan de 100 m² (dimensions 90 × 90 maximum).

3-Menuiseries

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront :

Soit persiennés, soit intérieurs à panneaux.

Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade.

A défaut d'une palette communale, les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles, à savoir : beiges et gris purs ou colorés pour les menuiseries, volets,...beiges et gris purs ou colorés et tons sombres pour les portes et portails.

Le blanc pur ou cassé est interdit.

4-Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, avec ou sans peinture, à l'exception des pierres destinées dès l'origine à rester visibles (encadrement, bandeaux, corniches,...).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Les bardages seront réalisés : en bois naturel ou traité de ton sombre, en éléments nervurés d'aspect proche du précédent.

Les ouvertures en façade seront plus hautes que larges.

5-Clôtures

Sauf pour les haies vives la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,40 m. Les murs pleins ne pourront excéder 0,50 m à moins d'être constitués en pierre naturelle du pays.

6- Locaux techniques

Toute construction nouvelle ou extension doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

7 – Implantation des constructions nouvelles

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 1 m.

Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 2 m.

Les terrasses successives sont autorisées.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront pas excéder 15% de pente.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopiens sont interdits. La finition pierres appareillées est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum :

- pour les habitations individuelles : 2 places par logement
- pour les immeubles collectifs : 2 places par logement et une place par logement pour les logements aidés par l'Etat
- pour les constructions à usage hôtelier : une place par chambre plus 4 places par 10 m² de SHON de salle de restaurant, bar, café, etc...
- pour les constructions à usage d'activités, de commerce, de bureaux, de services : une place par 50 m² de SHON (tout m² commencé doit une place),

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 moins de 100 m de l'opération,
- * le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Hormis les travaux de restauration les opérations d'habitation en immeubles collectifs isolés ou groupés doivent disposer d'espaces libres, hors stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 15% de la superficie totale du tènement.

Dans les espaces ou pour les éléments repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L 123-1-7 sont admis les travaux ne compromettant pas le caractère de ces espaces, ceux nécessaires à l'accueil du public ou à l'entretien de ces espaces. La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB est une zone à caractère principal d'habitation, services et commerces englobant les extensions récentes de l'agglomération.

L'implantation des constructions sur les parcelles est définie de manière à favoriser la mixité de l'habitat.

Le secteur UBa concerne la partie haute du village.

Le secteur UBb met en évidence une zone dans laquelle la délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition préalable des bâtiments existants.

Le secteur UBc concerne une zone d'urbanisation réduite compte tenu des contraintes du site et de la desserte routière.

Le secteur UBd concerne l'hôtellerie et la para-hôtellerie.

La zone Ub est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-16 du code de l'urbanisme : pourcentage minimum de 20% de logements sociaux à respecter dans les nouvelles opérations à partir de 5 logements – voir les Orientations d'aménagement pour les détails.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Rappels

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration en application de l'article L 441-1 du code de l'Urbanisme.
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

Sont interdits :

- Les constructions et installations à usage d'activité agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les terrains de camping, de caravanes, d'habitations légères de loisirs.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.

- Les dépôts d'ordures et de matériaux usagés ainsi que les affouillements et exhaussements qui ne s'imposent pas dans le cadre d'un programme de construction, ou d'une opération d'intérêt général ou pour des équipements d'infrastructure.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

Notamment les entrepôts et les hangars ne sont autorisés que s'ils sont liés à une activité déjà implantée dans la zone ou en cas de reconstruction après sinistre.

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ne sont admises qu' à condition :

- * qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine,
- * qu'elles n'entraînent, pour leur voisinage, aucune incommodité, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves et irréparables aux personnes et aux biens,
- * que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs,
- * que leur volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

- les ouvrages de transport d'Electricité « HTB » sont admis et pourront être modifiés ou surélevés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ;

- Les bâtiments et installations à usage agricole, les entrepôts et les hangars ne sont autorisés que dans la limite, pour les extensions, de 10 % de la surface initiale des bâtiments existants et sous réserve de l'application de la loi d'orientation agricole (respect des distances réglementaires d'implantation des bâtiments agricoles par rapport aux habitations-tiers et réciproquement). Les reconstructions à l'identique sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie.

"Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie" (cf. article R 111-4 du Code de l'Urbanisme).

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

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

Voirie :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les rampes d'accès aux terrains situés en contre-haut ou en contrebas des voies, ne devront pas avoir une pente supérieure à 10% dans les 6 derniers mètres avant raccordement à la voie.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Alimentation en eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de clapets anti-retour.

Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées conformément aux dispositions réglementaires en

vigueur.

- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, ou artisanale dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales s'il existe.

Toutefois, en cas d'impossibilité technique ou d'absence de réseau, les eaux doivent être, soit évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par l'autorité compétente, soit absorbées en totalité sur le tènement.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires aux raccordements et branchements sont à la charge du pétitionnaire.

Electricité et téléphone

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

Ordures ménagères :

Toute construction nouvelle ou extension doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

NEANT.

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

Sous réserve des marges de recul indiquées sur les documents graphiques les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement des voies d'une distance minimum de 4 m.

Toutefois, pour les constructions situées en contre-bas d'une voie publique, les implantations devront respecter la pente naturelle du talus qui supporte la voie.

La reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :

- la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 3 m (3,50 m si c'est un pignon).
- elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Toutefois la reconstruction à l'identique peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MEME TENEMENT

NEANT.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout du toit.

La hauteur des constructions est limitée à :

- 9 m dans la zone UB,
- 6 m dans les secteurs UBa et UBc,
- 9 m dans le secteur UBd.

Les reconstructions à l'identique des bâtiments existants sont autorisées.

RTICLE UB 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-7, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une remise en valeur de ce patrimoine.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations diverses et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

- les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé.
- 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.
- pour les enduits et peintures de façade l'utilisation de couleurs de tons vifs est interdite y compris le blanc pur.
- sauf pour les haies vives la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,40 m.
- les développements de façade de plus de 20 m de long seront animés par des décrochements.

Les toitures seront à deux pans (avec éventuellement croupes ou croupettes), ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur en restant comprise entre 50 et 70 %.

Sauf pour les haies vives la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,40 m. Les murs pleins ne pourront excéder 0,50 m à moins d'être constitués en pierre naturelle du pays.

Implantation des constructions nouvelles :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 1 m.

Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 2 m.

Les terrasses successives sont autorisées.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront pas excéder 15% de pente.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierres appareillées est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et de deux roues

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

Il est exigé au minimum :

- pour les habitations individuelles : 2 places par logement dont 1 hors clôture.
- pour les habitations collectives : 2 places par logement (mais 1 place par logement pour les constructions financées avec un prêt aidé par l'Etat).
- pour les constructions à usage hôtelier : une place par chambre plus 4 places par 10 m² de SHON de salle de restaurant, bar, café, etc...
- pour les constructions à usage d'activités, de commerce, de bureaux, des services et de para-hôtellerie : une place par 50 m² de SHON (tout m² commencé entraîne la réalisation d'une place).

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 moins de 100 m de l'opération,
- * le versement de la participation prévue au 3ème alinéa de l'article L421-3 du code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les opérations d'habitation constituées d'immeubles collectifs isolés ou groupés doivent disposer d'espaces libres, hors stationnement, dont la superficie doit être au moins égale à 40 % de la superficie totale du tènement.

Les lotissements devront disposer d'espaces libres communs (non compris les parkings) ayant une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

- Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 (0,24 dans le secteur UBc et 0,6 dans UBd).
- Toutefois le COS n'est pas applicable dans les cas suivants :
 - travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant,
 - reconstruction à l'identique des bâtiments existants,
 - bâtiments publics.

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

ZONE 1AU

Il s'agit d'une zone naturelle destinée à être ouverte à l'urbanisation.

Compte tenu de la capacité des équipements (voies publiques, réseaux d'eau, électricité, assainissement) existant à la périphérie immédiate pour desservir l'ensemble de la zone, sa vocation est d'accueillir, dès à présent, une urbanisation :

- soit dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissements, ZAC, permis groupés, AFU,...),
- soit, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement ci-dessous.

La zone 1AU comporte les secteurs particuliers suivant :

- 1AUa où les hauteurs sont limitées,
- 1AUb où l'urbanisation est plus dense,
- et 1AUs pour les activités sportives et socio-culturelles.

L'ensemble des dispositions de la zone 1AU ne sont pas applicables aux bâtiments publics.

La zone 1 AU est concernée par la servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-1-16 du code de l'urbanisme : pourcentage minimum de 20% de logements sociaux à respecter dans les nouvelles opérations à partir de 5 logements – voir les Orientations d'aménagement pour les détails.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article 1AU 1 - Occupation et utilisation du sol interdites

1) Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à autorisation,

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 1 AU 2.

2) Sont interdits :

Les constructions industrielles, les entrepôts, les bâtiments agricoles.

Dans le secteur 1AUs sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne seraient pas liées

et nécessaires aux équipements sportifs, socio-culturels et bâtiments techniques.

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

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

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé, ...)
- _ Toute opération d'ensemble doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :

- * elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions,
- * elle doit respecter les orientations d'aménagements prévues au PLU,
- * elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.

- Toute opération d'aménagement doit offrir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone tel qu'il est défini ci-dessous :

- dans la zone 1AU et les secteur 1AUa et 1AUb :

- * opération d'une superficie minimum de 5.000 m² (surface du terrain qui va recevoir l'opération) ou, opération représentant la totalité des espaces disponibles restant à urbaniser.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès :

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

Ils seront créés conformément aux directives contenues dans le document du PLU « Orientations d'aménagement ». Ainsi, tout accès sur la route départementale 76b est interdit.

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

Voirie :

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent satisfaire aux règles minimales de desserte, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux directives réglementaires en vigueur.

- Les installations présentant un risque de phénomène de retour d'eau dans l'adduction publique devront être équipées de clapets anti-retour.

2- Assainissement

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

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle ou artisanale dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3- Eau pluviale

Les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial. A cet effet, l'impact hydraulique des opérations d'urbanisme devra être quantifié et il devra être envisagé la réalisation d'ouvrages adaptés pour compenser les effets de l'aménagement sur les réseaux ou le milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4- Ordures ménagères

Toute opération d'ensemble doit être dotée de locaux spécialisés pour recevoir les containers d'ordures ménagères.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementée.

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

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies existantes ou à créer.
Toutefois, dans les zones d'habitation, aucune limite n'est fixée le long des voies tertiaires de desserte configurées en impasse.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire 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 m.

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

- elles constituent des bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3m (3,50 m si c'est un pignon).
- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

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

Non réglementée.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions mesurée du sol préexistant à l'égout de la toiture est fixée à :

- 9 m dans la zone 1AU et le secteur 1AUb,
- 6 m dans le secteur 1AUa.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

La composition et l'architecture des constructions, des installations et de leurs dépendances doivent faire l'objet d'un projet d'ensemble afin de permettre une bonne harmonisation des volumes et des matériaux.

Les développements de façade de plus de 20 m de long seront animés par des décrochements.

Les toitures seront à deux pans (avec éventuellement croupes ou croupettes), ou en combinaison de toitures à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur en restant comprise entre 50 et 70 %.

Sauf pour les haies vives la hauteur totale des clôtures est limitée à 1,40 m. Les murs pleins ne pourront excéder 0,50 m à moins d'être constitués en pierre naturelle du pays.

Implantation des constructions nouvelles :

Les constructions, tant par leur composition que par le traitement des accès doivent s'adapter au terrain naturel, en limitant les modifications des pentes.

Pour les terrains d'une pente inférieure à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1 m et celle des remblais 1 m.

Pour les terrains d'une pente supérieure ou égale à 10%, la hauteur maximale des déblais ne devra pas excéder 1,30 m et celle des remblais 2 m.

Les terrasses successives sont autorisées.

La hauteur des affouillements nécessaires pour accéder aux garages en sous-sol ne pourra excéder 2,50 m sur une largeur maximale de 5 m (sur la base du terrain naturel). Les rampes d'accès au sous-sol ne pourront pas excéder 15% de pente.

Les murs de soutènement rendus nécessaires feront l'objet d'un traitement spécifique végétalisé et les enrochements cyclopéens sont interdits. La finition pierres appareillées est autorisée pour les murs d'une hauteur inférieure à 2 m.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

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

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement dont 1 hors clôture (mais 1 place par logement pour les

constructions financées avec un prêt aidé par l'Etat).

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

Pour tout aménagement la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont imposés.. Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les opérations d'habitation constituées d'immeubles collectifs isolés ou groupés doivent disposer d'espaces verts y compris les chemins piétons, mais hors stationnement et voirie, dont la superficie doit être au moins égale à 20 % de la superficie totale du tènement.

Les lotissements devront disposer d'espaces libres communs (non compris les parkings) ayant une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.

Section 3- Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols de la zone 1AU et du secteur 1AUa est fixé à 0,30.

Le coefficient d'occupation des sols du secteur 1AUb est fixé à 0,40.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé dans le secteur 1 AUc.

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Elle sera destinée à accueillir principalement des constructions à usage d'habitation.

Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une procédure de ZAC, d'une modification ou d'une révision du PLU.

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

Rappels :

Sont soumis à autorisation

- a - L'édification de clôtures autres que celles liées à des activités agricoles
- b- Les installations et travaux divers conformément aux articles R 442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les habitations et bâtiments d'activité sont interdits.

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

Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements à condition de respecter l'environnement.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE EN EAU ET ASSAINISSEMENT

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

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

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies d'une distance de 5 mètres de l'alignement.

Toutefois, cette règle ne s'applique pas aux ouvrages (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) dont la construction est envisagée par les services publics ou leur concessionnaires (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie).

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

La distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite parcellaire, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Toutefois ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations (poste de transformation, de répartition, etc. postes de détente, gaz, autocommutateurs, constructions annexes, clôtures, abris bus etc.) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (E.D.F., G.D.F., Télécommunication, T.D.F., services de voirie..).

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

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

Sans disposition particulière.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Sans disposition particulière.

SECTION 3 - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

ZONE A

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

Les équipements collectifs d'intérêt général y sont également autorisés.

Section 1- Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

1) Rappels

- l'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme

2) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non visées à l'article 2 ci-après.

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

- 1- Les constructions à usage agricole ou viticole directement liées et strictement nécessaires.
- 2- Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole à condition d'être implantés à proximité du siège d'exploitation.
- 3- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de tenir compte de la qualité paysagère de la commune et à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère agricole de la zone et qu'elles demeurent limitées en terme d'emprise au sol.
- 4- La reconstruction à l'identique après sinistre sans création de surface hors œuvre nette.

- 5- Les changements de destination des bâtiments agricoles repérés au plan dès lors que ces changements ne compromettent pas l'exploitation agricole,
- 6- Les locaux nécessaires à la transformation et à la vente de la production des exploitations agricoles dans la mesure où elles demeurent accessoires par rapport à leur activité principale agricole et à condition que les surfaces consacrées à ces activités n'excèdent par 30% de la SHOB des bâtiments consacrés à l'activité agricole.
- 7- L'activité de camping à la ferme et les activités touristiques (gîtes, chambres et tables d'hôtes, fermes-auberges) dans la mesure où elles demeurent l'accessoire à l'activité principale agricole des exploitations et à condition que les surfaces consacrées à ces activités n'excèdent par 30% de la SHOB des bâtiments consacrés à l'activité agricole.
- 8- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- 9- Les aires de stationnement ouvertes au public nécessitées par les zones urbaines limitrophes.

Section 2 - Conditions de l'occupation des sols

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès :

Toute demande d'accès doit faire l'objet d'une consultation du service gestionnaire de la voie. Les terrains doivent être desservis par des voies, publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qui y sont édifiés, notamment en ce qui concerne la sécurité et la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne possible à la circulation publique et garantir la sécurité des usagers des voies publiques.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordable au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée à un dispositif d'assainissement efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et en cohérence avec les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement..

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, d'activité touristique ou

complémentaire aux exploitations agricoles (abattoir, fromagerie, camping, restaurant,...) dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public est interdite.

3- Eau pluviale

Les eaux pluviales doivent être :

- soit absorbées en totalité sur le tènement
- soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans disposition particulière.

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

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'alignement.

Toutefois pour les habitations autorisées et leurs annexes (garages, ...) le recul est limité à 5 m.

La reconstruction à l'identique des bâtiments est autorisée.

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

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire 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 6 m.

Toutefois pour les extensions des bâtiments existants et les annexes aux habitations (garages, bûchers,...) la distance aux limites séparatives est ramenée à 4 m minimum.

Lorsqu'il s'agit de création d'une nouvelle unité de bâtiment d'élevage la distance minimale d'éloignement par rapport aux limites des zones urbanisables est portée à 100 m.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au sommet du bâtiment, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.

La hauteur maximum des constructions est fixée à 9 m pour les habitations et 15 m pour les autres bâtiments.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-7, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une remise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

Dans les espaces ou pour les éléments repérés aux documents graphiques par une trame

paysagère au titre de l'article L 123-1.7°, sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère et ceux nécessaires à l'accueil du public ou à leur entretien.
La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

Section 3- Possibilité maximale d'occupation du sol

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Avertissement : on rappellera que les dispositions générales du présent règlement (titre 1) s'appliquent à la zone.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces à protéger pour :

- sauvegarder la qualité des sites, des paysages et des milieux naturels, en fonction notamment de leur intérêt esthétique, historique et écologique.

Le secteur Nh concerne des zones d'habitat dispersé,

Le secteur Ny intéresse une zone d'activité spécifique (centrale hydroélectrique).

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

1) Rappel :

- l'édification des clôtures non agricoles est soumise à déclaration,
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés, à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code forestier.

2) Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage végétal ou minéral identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application du 7° de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par l'article L 442-2 du code de l'urbanisme.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que celles qui sont admises à l'article N2.

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne sont autorisées que dans la mesure ou elles s'intègrent à l'environnement.

D'autre part, sont autorisées en zone N, avec les mêmes contraintes environnementales, les ouvrages et installations techniques divers (rampes d'accès, pontons, barrières, limnimètre, stations de mesure, passe à poisson, mesures de compensation écologique, prise/ rejet d'eau etc...) nécessités par l'exploitation de la chute d'eau sur le Rhône.

Dans le secteur Nh :

- 1- La reconstruction, l'aménagement et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes dans la limite maximale de 200 m² de SHON totale, y compris le bâtiment initial.
- 2- Les changements de destination dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il n'en résulte pas une extension ou un renforcement des équipements publics.
- 3- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

2) Dans le secteur Ny :

- les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires à l'exploitation de l'installation hydroélectrique.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3: Sans disposition particulière.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1- Eau

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordable au réseau public d'eau potable par une conduite de caractéristique suffisante, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

2- Assainissement

Toute construction occasionnant des rejets d'effluents doit être raccordée à un dispositif d'assainissement, collectif ou individuel, conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et en cohérence avec les préconisations du Schéma Directeur d'Assainissement..

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle, artisanale, d'activité touristique ou complémentaire aux exploitations agricoles (abattoir, fromagerie, camping, restaurant,...) dans le réseau public d'assainissement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et la nature des effluents.

L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public est interdite.

3- Eau pluviale

Les eaux pluviales doivent être :

- soit absorbées en totalité sur le tènement
- soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE N5 : Sans disposition particulière.

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

Les constructions doivent respecter un retrait d'au moins 15 m par rapport à l'alignement.

Toutefois pour les habitations autorisées et leurs annexes (garages, ...) le recul est limité à 5 m.

La reconstruction à l'identique des bâtiments est autorisée.

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

Cas général :

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite parcellaire

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 6 m.

Toutefois pour les extensions des bâtiments existants et les annexes aux habitations (garages, bûchers,...) la distance aux limites séparatives est ramenée à 4 m minimum.

Lorsqu'il s'agit de création d'une nouvelle unité de bâtiment d'élevage la distance minimale d'éloignement par rapport aux limites des zones urbanisables est portée à 100 m.

Les reconstructions à l'identique après sinistre sont autorisées.

ARTICLE N 8, ARTICLE N 9, ARTICLE N 10 : sans disposition particulière.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123-1-7, doivent être conçus de manière à éviter toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique. En outre, les projets situés à proximité immédiate de bâtiments ainsi protégés doivent être élaborés dans la perspective d'une remise en valeur de ce patrimoine.

ARTICLE N 12 : sans disposition particulière.

ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Dans les espaces ou pour les éléments repérés aux documents graphiques par une trame paysagère au titre de l'article L 123-1.7°, sont admis les travaux ne compromettant pas leur caractère et ceux nécessaires à l'accueil du public ou à leur entretien.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

NEANT.