

**Plan Local
d'Urbanisme
de
REVONNAS**

SOMMAIRE

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

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

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

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

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A

L'OCCUPATION DES SOLS

- ◆ 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 publiques
 - * 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.
- ◆ Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au plan local d'urbanisme.
- ◆ Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant notamment :
 - * le sursis à statuer
 - * le droit de préemption urbain
 - * les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
 - * les vestiges archéologiques découverts fortuitement.
- ◆ Tout terrain enclavé est inconstructible.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

Zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre II du présent règlement : Zones UA, Zones UB, Zones UF.

Zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre III du présent règlement :

Zones 1 AU avec des secteurs 1 AU a, 1 AU b et 1 AU c, et Zones 2 AU

Zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre IV du présent règlement : Zones A.

Zones naturelles et forestières auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre V du présent règlement : Zones N

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

- ◆ Le plan Local d'Urbanisme définit également (articles R 123-11 et R 123-12 du code de l'Urbanisme) :
 - * Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et programmes publics de logements. Ils sont délimités sur le plan et repérés par des numéros. Leur destination, superficie et bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
 - * Les espaces boisés classés à conserver ou à créer au titre de l'article L 130-1.

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 des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

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

ARTICLE 5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- ◆ L'édification des clôtures 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 :
 - * parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - * aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités
 - * garages collectifs de caravanes
 - * affouillements et exhaussements des sols.
- ◆ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de ceux qui en sont dispensés par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- ◆ Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311-2 du Code Forestier et interdits dans les

espaces boisés classés.

- ◆ Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1 a, b, c, d, e, f et g du Code de l'Urbanisme.
- ◆ ◆ Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire dès lors qu'il a été régulièrement édifié, sauf si le PLU en dispose autrement.

ARTICLE 6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS

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

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

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

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

Les zones U sont immédiatement constructibles.

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

La zone UA concerne le noyau d'habitat ancien du bourg et équipé des réseaux publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité).

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

Cette zone multifonctionnelle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- les nouvelles constructions et installations à usage agricole
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

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

- Les constructions à usage artisanal et commercial, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que si, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

- LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à

la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 6 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

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

◆ Assainissement des eaux usées

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

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

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales et de ruissellement.

- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - 0 soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - 0 soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants quelle que soit la surface de l'opération.
- * Le principe demeure que :
 - 0 les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
 - 0 un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives d'habitat ou d'activité.

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

Ces réseaux doivent être établis en souterrain en raison de la qualité du site (zone de protection d'un monument historique).

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

L'implantation à l'alignement peut être matérialisée, à défaut de la construction elle-même, par une clôture, un garage, un bâtiment annexe, ou tout autre élément de construction .

- Des implantations différentes peuvent être admises, sous réserve des plans d'alignement, dans les cas suivants :
 - * 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 une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site,

- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité, et sur l'emprise des fondations antérieures.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 4$).
- La reconstruction après sinistre est admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

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

Aucune condition n'est fixée.

Mais si les façades comportent des fenêtres des pièces d'habitations, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être égale à un minimum de 4 mètres.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - o 2 niveaux sur rez-de-chaussée (R+2) pour les constructions à usage d'habitation (un niveau supplémentaire pouvant être aménagé dans les combles)
 - o 12 m pour les autres constructions.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

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.

Spécificités pour la réhabilitation du bâti ancien.

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence (voir Fiches-conseils réalisées pour l'Association Touristique du Revermont) :

* Couvertures en tuiles creuses :

Lorsqu'elles existent, ces couvertures doivent être préservées : par exemple, sélectionnées et posées en chapeau sur tuiles creuses neuves (accrochées sur liteaux comme des tuiles mécaniques).

Si cela est impossible, des tuiles romanes mécaniques à grandes ondes seront utilisées.

* Façades rejointoyées « à pierres vues » :

Dans cette hypothèse, c'est-à-dire avec joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre, il s'agira d'éviter les joints creux, en utilisant exclusivement du mortier de chaux naturelle coloré par le sable (ton beige-pierre) seul matériau permettant la respiration des murs et évitant condensation, moisissures, pourriture des bois, etc ...

* Ouvertures anciennes en pierres taillées :

Il s'agit de respecter ces ouvertures. Les nouveaux percements doivent être encadrés de pierres, ou, à défaut, en mortier de chaux naturelle teinté.

* Fenêtres et volets : Ils doivent s'inspirer des modèles traditionnels, à peindre dans des tons neutres. Les volets roulants sont proscrits.

* Murs anciens de clôture :

Ils doivent être restaurés ou complétés à l'identique : joints en chaux naturelle, couverture en tuiles creuses.

Règles générales :

◆ Implantation et volume :

- * Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements ...
- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti ancien et en s'y intégrant le mieux possible : les volumétries doivent être simples (éviter les effets de tours, des décrochements de toiture, les formes compliquées, les formes angulaires ou arrondies).

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sauf pour les bâtiments d'activité pour qui la pente doit être de 20% au minimum.
- * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.
- * Les toitures terrasses sont interdites.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

◆ 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 bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * 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, en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres (gamme des tons beige, sable mouillé ...).
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes mécaniques à grandes ondes, de teintes rouge, rouge patiné. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte marron.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent s'intégrer avec discrétion au bâtiment existant. Les vérandas et les structures de ces éléments doivent être de teintes neutres (gris, bronze ...).

♦ **Les clôtures (Voir article UA6)**

- * Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Les clôtures neuves doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés de haies vives d'essences régionales (charmilles ...) ou de murs pleins, en matériaux ordinaires, enduits à la chaux, avec couvertines de tuiles.
- * Sont proscrits les modèles « modernes » (parpaings de ciment, grilles compliqués ...).
- * 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.
- * La hauteur des clôtures en façade est fixée à 1,80 mètre minimum et à 2,10 mètres maximum.
- * Cependant, cette hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et d'environnement.

ARTICLE UA 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- ♦ Le stationnement des véhicules automobiles particuliers, utilitaires et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- ♦ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.

♦ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière. Il est exigé au minimum :

- * **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

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

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 par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE UA 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

♦ Espaces boisés classés :

Néant.

♦ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les constructions neuves de 5 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- * La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- * Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

II- DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La zone UB concerne les secteurs périphériques de la zone UA du bourg, et Sénissiat. Elle est équipée des réseaux publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité).

Cette zone comporte à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain.

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

Cette zone comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les nouvelles constructions et installations à usage
agricole les dépôts de véhicules et de matériaux

inertes

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

- ◆ Les constructions à usage artisanal et commercial, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que si, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

1 - LES ACCES

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

usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 7 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée, sauf impossibilité technique).

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

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

◆ Assainissement des eaux usées

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

- * 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.

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

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales et de ruissellement.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - 0 soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, quelle que soit la superficie de l'opération.

Le principe demeure que :

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

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

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Mais le long des RD 23, 52, 81a, et 979 le retrait est de 15 mètres comptés à partir de l'axe de la chaussée.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - * 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 une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site.
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue

à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

♦ A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 4$).

♦ La reconstruction après sinistre est admise sur l'emprise des fondations antérieures dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.

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

- ♦ La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.
- ♦ Une distance inférieure peut être admise dans les cas suivants :
 - Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m,
 - Dans le cas d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis de construire groupé) à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à 1 niveau sur rez-de-chaussée (R+1), avec combles aménageables.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ♦ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

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.

En cas d'aménagement ou d'extension du bâti existant, des adaptations aux règles suivantes sont possibles.

♦ Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence (voir fiches-conseils réalisées pour l'Association Touristique du Revermont).

*** Couvertures en tuiles creuses :**

Lorsqu'elles existent, ces couvertures doivent être préservées : par exemple, sélectionnées et posées en chapeau sur tuiles creuses neuves (accrochées sur liteaux comme des tuiles mécaniques).

Si cela est impossible, des tuiles romanes mécaniques à grandes ondes seront utilisées.

*** Façades rejointoyées « à pierres vues » :**

Dans cette hypothèse, c'est-à-dire avec joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre, il s'agira d'éviter les joints creux, en utilisant exclusivement du mortier de chaux naturelle coloré par le sable (ton beige-pierre) seul matériau permettant la respiration des murs et évitant condensation, moisissures, pourriture des bois, etc ...

*** Ouvertures anciennes en pierres taillées :**

Il s'agit de respecter ces ouvertures. Les nouveaux percements doivent être encadrés de pierres, ou, à défaut, en mortier de chaux naturelle teinté.

*** Fenêtres et volets :**

Ils doivent s'inspirer des modèles traditionnels, à peindre dans des tons neutres. Les volets roulants sont proscrits.

* Murs anciens de clôture :

Ils doivent être restaurés ou complétés à l'identique : joints en chaux naturelle, couvertines en tuiles creuses.

♦ **Implantation et volume :**

- * L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
 - * Dans le périmètre de protection du monument historique, les volumétries doivent être simples (éviter les effets de tours, les décrochements de toiture, les formes compliquées, les formes angulaires ou arrondies).

 - * La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Dans les secteurs compris dans le périmètre de protection du monument historique, les enrochements sont interdits.

 - * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.

 - * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sauf pour les bâtiments d'activité pour qui la pente doit être de 20% au minimum.

 - * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.

 - * Les toitures terrasses sont interdites.
- Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faitage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

♦ **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 bâti.

- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

- * 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, doivent être douces et neutres (gamme des tons beige, sable mouillé ...).

- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes mécaniques à grandes ondes, de teintes rouge, rouge patiné. Pour les bâtiments d'activités et les abris de jardin, les couvertures doivent être de teinte marron.

- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent

s'intégrer avec discrétion au bâtiment existant.
Les vérandas et les structures de ces éléments doivent être de teintes neutres (gris, bronze ...).

Dans les espaces situés en dehors du périmètre de protection du monument historique, les constructions annexes isolées à usage de dépendance d'une superficie de moins de 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres ne sont pas assujetties aux règles relatives aux toitures (pente et tuiles) mais doivent respecter les teintes indiquées ci-dessus. Elles doivent être cachées par la végétation.

◆ **Les clôtures :**

* Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.

- * Les clôtures doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés de haies vives d'essences régionales (charmilles ...). Dans ce premier cas, la hauteur de la clôture est fixée à 1,80 mètre maximum.
- * Les murs pleins d'une hauteur d' 1,50 mètre maximum sont autorisés également, mais s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu, ou s'ils prolongent un maillage existant.
- * Ils doivent être réalisés en matériaux ordinaires, et enduits à la chaux, recouverts de couvertines de tuiles.
- * Sont proscrits les modèles « modernes » (parpaings de ciment, grilles compliquées ...).
- * 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.
- * Cette hauteur et l'aspect de la clôture peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et d'environnement.

ARTICLE UB 12 - REALISATION D'AIRES DE 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.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place

entière. Il est exigé :

* **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement 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, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

* **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par

tranche indivisible de 25 m² de SHON.

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

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 par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE UB 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

◆ Espaces boisés classés :

Néant.

◆ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de 5 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ◆ Le COS est fixé à 0,25.

- ◆ Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- * travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens
- * travaux de reconstruction après sinistre
- * travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics travaux de mise aux normes minimales d'habitabilité des constructions existantes (création de cuisine, WC, salle d'eau, chaufferie, etc ...).

III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

La zone UF concerne toute l'emprise ferroviaire, et notamment les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plateformes des voies.

Il s'agit d'une zone réservée aux activités spécialisées du service public ferroviaire.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions, installations et dépôts qui ne sont pas directement liés et nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire par l'exploitant, ou réalisés par les clients du chemin de fer sur les emplacements mis à leur disposition.

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

- * Les affouillements et les exhaussements de sol ne sont autorisés que dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement
- * Sous réserve qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place, sont admis
 - les ouvrages et constructions liés à des équipements d'infrastructures
 - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UF 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

2 - LA 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.

ARTICLE UF 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

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

◆ Assainissement des eaux usées

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

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales et de ruissellement.
- * Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

◆ Electricité et télécommunications et autres réseaux câblés

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE UF 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation

ferroviaire, doivent être implantées à 5 mètres de l'alignement.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4 mètres par rapport à la limite séparative.
- ◆ Toutefois, une implantation différente peut être autorisée dans le cas d'une construction indispensable au fonctionnement du service public pour laquelle il existe des impératifs techniques en vue de l'exploitation ferroviaire.

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

- ◆ La distance entre deux bâtiments peut être imposée à 4 mètres.
- ◆ Cette disposition n'est pas applicable :
 - * aux implantations commandées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire
 - * aux aménagements, extensions et reconstructions de bâtiments existants
 - * aux constructions à usage collectif et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faitage.
- ◆ Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ◆ La hauteur est limitée à 12 mètres.
- ◆ Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs de technique ferroviaire, ou technologiques.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

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

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

◆ **Implantation et volume :**

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale.
- * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.
- * Les toitures terrasses sont interdites.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.

- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

◆ **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 bâti.

Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

- * 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- * L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres.
- * Les couvertures doivent être de teintes rouge, rouge patiné.

◆ **Les clôtures :**

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).

- * Elles doivent avoir une hauteur maximale de 1,80 m.
- * Elles doivent être constituées d'éléments à claire voie (grillage, grillage, bois ou matériaux d'aspect similaire).
Elles peuvent être doublées de haies vives.

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 clôtures en panneaux pleins d'éléments préfabriqués sont interdites.

La hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et d'environnement.

ARTICLE UF 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques ou desserte collective (notamment chargement de marchandises, aires d'évolutions, véhicules du personnel et des utilisateurs).

ARTICLE UF 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Les règles suivantes doivent être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation des chantiers ferroviaires :

◆ Espaces boisés classés :

Néant.

◆ Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- ◆ Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et leur variété dans la composition des haies sont recommandées.
- ◆ Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer les bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol pour les constructions liées au fonctionnement du service public ferroviaire.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AU

La zone regroupe des secteurs à caractère naturel destinés à l'urbanisation.

Les voies publiques, les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité existant à la périphérie immédiate de la zone 1 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

=>La zone 1 AU peut être urbanisée dans le cadre d'une opération d'ensemble, selon les orientations précisées par le projet d'aménagement et de développement durable.

L'urbanisation doit être réalisée **dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.**

La zone 1 AU comprend trois secteurs aux vocations identiques mais aux formes urbaines différentes :

- Secteur 1 AU a dans lequel on retrouve la forme urbaine du noyau central du village classé en zone UA
- Secteur 1 AU b dans lequel la forme urbaine des quartiers créés sera celle que l'on trouve dans les secteurs classés en zone UB
- Secteur 1 AU c dans lequel la forme urbaine se rapprochera de celle de la zone UB mais avec une superficie minimale de parcelle fixée à 1 000 m².

La vocation de ces secteurs est la même : accueillir aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations *du sol* suivantes :

- ◆ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- ◆ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- ◆ les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- ◆ Les constructions à usage artisanal et commercial, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que si, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la

sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ◆ 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 ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone *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 1 AU a : opération concernant toute la zone.
 - * Dans les zones 1 AU b et 1 AU c : opération d'une superficie minimale de 5 000 m².

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

1 - LES ACCES

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- ◆ Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité, notamment le long de la RD 52.
- ◆ Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- ◆ Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2- LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 6 mètres de largeur dans la zone 1 AU a, et d'au moins 8 m dans les zones 1 AU b et 1 AU c.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

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

- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être autorisée à l'exclusion des usages sanitaires et pour d'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

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

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

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- * Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement.
- * Toutefois, en l'absence *de* réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - soit absorbées en totalité sur le terrain.
- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

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

que soit la superficie de l'opération.

Le principe demeure que :

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

◆ **Electricité et télécommunications**

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble, et dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone 1 AU c, pour être constructible tout terrain doit avoir une superficie minimale de 1 000 m².

Ce minima n'est pas exigé :

- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
- * en cas d'aménagements et d'extension mesurée des constructions existantes
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- * pour les constructions à usage de dépendance
- * pour les équipements publics.

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

- ◆ Dans la zone 1 AU a, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies.

L'implantation à l'alignement peut être matérialisée, à défaut de la construction elle-même, par une clôture, un garage, un bâtiment annexe, ou tout autre élément de construction.

- ◆ Dans les zones 1 AU b et 1 AU c, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement. Mais le long des RD 23, 52 et 81a, le retrait est de 15 mètres comptés à partir de l'axe de la chaussée.

L'implantation à l'alignement est admise dans les cas suivants :

- * Quand une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site
- * 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.
- * pour l'implantation de dépendances quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès.
- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

- * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

- ◆ Dans la zone 1 AU a, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative, qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D = H/2$ avec $D \geq 4$).
- ◆ Dans les zones 1 AU b et 1 AU c, 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 mètres.

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

- * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...)
dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant,
- * 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 terrains contigus,
- * une opération d'ensemble justifie d'une recherche architecturale particulièrement adaptée au site. Dans ce cas, les règles du présent article restent cependant applicables aux limites séparatives externes de l'opération.

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

- ◆ Dans la zone 1 AU a, aucune condition n'est fixée.

En ce qui concerne les façades comportant des fenêtres des pièces d'habitations, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être égale à un minimum de 4 mètres.

- ◆ Dans les zones 1 AU b et 1 AU c, la distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres.

Une distance inférieure peut être admise dans les cas suivants :

- Pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m,
- Dans le cas d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé) à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

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

- ◆ La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 1 niveau sur rez-de-chaussée (R+1) pour les constructions à usage d'habitation, avec combles aménageables,
 - 10 m pour les autres constructions.
- ◆ Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
 - * lorsque les volumes bâtis contigus le justifient, en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage,
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- ◆ Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

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

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

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

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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. 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.

◆ Implantation et volume :

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Dans les secteurs compris dans le périmètre de protection du monument historique, les enrochements sont interdits.

- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sauf pour les bâtiments d'activité pour qui la pente doit être de 20% au minimum.
- * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.
- * Les toitures terrasses sont interdites.
- * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
- * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

◆ **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 bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres (gamme des tons beige, sable mouillé ...).
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes ou similaires, de teintes rouge, rouge patiné. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte marron.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent s'intégrer avec discrétion au bâtiment existant.
Les vérandas et les structures de ces éléments doivent être de teintes neutres (gris, bronze).

Dans les espaces situés en dehors du périmètre de protection du monument historiques, les constructions annexes isolées à usage de dépendance d'une superficie de moins de 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres ne sont pas assujetties aux règles relatives aux toitures (pente et tuiles) mais doivent respecter les teintes indiquées ci-dessus. Elles doivent être cachées par la végétation.

◆ **Les clôtures :**

- * Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Dans la zone 1 AU a, les clôtures doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés de haies vives d'essences régionales (charmilles ...), ou de murs pleins en matériaux ordinaires, enduits à la chaux, avec couvertines de tuiles. La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre minimum et à 2,10 mètres maximum.
- * Dans les zones 1 AU b et 1 AU c, les clôtures doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés de haies vives d'essences régionales (charmilles ...). Dans ce

premier cas, la hauteur de la clôture est fixée à 1,80 mètre maximum.

Les murs pleins d'une hauteur d'1,50 mètre maximum sont autorisés également, mais s'ils sont intégrés à une trame bâtie en ordre continu.

Ils doivent être réalisés en matériaux ordinaires, et enduits à la chaux, recouverts de couvertines de tuiles.

- * Sont proscrits les modèles « modernes » (parpaings de ciment, grilles compliquées ...).
- * 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.
- * Cette hauteur et l'aspect des clôtures peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et d'environnement.

ARTICLE 1 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE 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.
- ◆ La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- ◆ Tout m² de SHON commencé implique la réalisation d'une place entière. Il est exigé :

- * **Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement 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, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).

- * **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m² de SHON.

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

- * **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 par 20 m² de S.H.O.N.
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de S.H.O.N. (bars, salles de café, restaurants cumulés).

ARTICLE 1 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

- ◆ **Espaces boisés classés :**

Néant.

♦ **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Les arbres repérés au titre de l'article L 123-1-7° du code de l'urbanisme doivent être conservés lors de l'urbanisation de la zone.
- * Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- * Les opérations de 5 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- ♦ Dans la zone 1 AU a, le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.
- ♦ Dans les zones 1 AU b et 1 AU c, le coefficient d'occupation des sols est égal à 0,25.

II DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2 AU

La zone 2 AU est située à Sénissiat.

Contrairement à la zone 1 AU, les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone 2 AU n'ont pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

La zone 2 AU est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une intervention de la collectivité publique.

La zone conserve son caractère naturel dans le cadre du présent plan local d'urbanisme.

Elle est aujourd'hui vierge de toute construction.

Elle concerne des secteurs limitrophes de la zone 1 AU b.

La forme urbaine des quartiers créés sera celle que l'on trouve aujourd'hui dans les secteurs périphériques des noyaux urbains denses, c'est à dire dans la zone UB.

C'est pourquoi, le règlement de la zone 2 AU se calque sur celui de la zone UB.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-dessous.

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

- ◆ Sont seuls admis les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements¹.
- ◆ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux pluviales et de ruissellement

ARTICLE 2 AU 3 - DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

1 - LES ACCES

Non réglementé.

2- LA VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

- ◆ **Alimentation en eau potable**

Non réglementé.

◆ **Assainissement des eaux usées**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

◆ **Électricité, télécommunications et autres réseaux câblés**

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

- ◆ Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement.
- ◆ Mais le long de la RD 81a, le retrait est de 15 mètres comptés à partir de l'axe de la chaussée.
- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

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.

- * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- * pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
- * pour les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.

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

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($D=H/2$ avec $D \geq 4$).
- ◆ Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
 - * elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,

- * elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
- * elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 2 AU 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS- ESPACES BOISES CLASSES

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- * Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)

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

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage :
 - d'habitation autres que celles mentionnées à l'article A 2
 - hôtelier
 - de commerce
 - d'entrepôt commercial
 - artisanal ou industriel
 - de bureaux et de service
- Le camping et le stationnement *de* caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des HLL (habitation légère de loisir)
- Les autres occupations et utilisations du sol suivantes :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux inertes
 - les garages collectifs de caravanes.
- Les occupations et utilisations du sol visées à l'article 2 ci-après dans le cas où elles ne remplissent pas les conditions particulières exigées.
- Les établissements recevant du public dans une bande de 140 m de part et d'autre de la canalisation de transport de pétrole SPSE située sur le territoire de Montagnat.

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

1 - Sont admis à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole :

- * Les nouvelles constructions à usage :
 - ◆ agricole
 - ◆ d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.
- * L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage agricole et d'habitation
- * Les nouveaux bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat
- * Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :

- ◆ le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante
- ◆ l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ...
- ◆ la transformation et la vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation existante
- * Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient directement liées à l'activité agricole
- * La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- * Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

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

- * Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- * Les installations d'intérêt général
- * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.

3 - Les affouillements, écrêtements et exhaussements

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

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

1 - LES ACCES

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

doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

2 - LA VOIRIE

- ◆ Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une emprise d'au moins 8 mètres de largeur.
- ◆ Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- ◆ Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- ◆ Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur le domaine public (recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

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

- * L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- * Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées :

- * En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.
- * L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement (uniquement les eaux usées de l'activité touristique ou complémentaire aux exploitations provenant d'un abattoir, d'une laiterie, d'une fromagerie, d'un camping, d'un restaurant ...), si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

◆ Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

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

- * L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- * L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, quelle que soit la superficie de l'opération.
- * Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Une superficie de 1 500 m² minimum sera exigée par logement avec 1 000 m² à l'aval.

- ◆ Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
 - * en cas d'extension mesurée pour les constructions existantes
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - * pour les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants
 - * pour les équipements publics.

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

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

Nature et désignation des voies	Recul
RD 979	Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie. Exceptions pour les : <ul style="list-style-type: none"> * constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, * services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, * bâtiments d'exploitations agricoles (retrait de 25 mètres à compter de l'axe de la voie)

	<ul style="list-style-type: none"> * réseaux d'intérêt public * adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes.
RD 23, 52, 81 a	20 m par rapport à l'axe de la voie
Autres voies (chemins ruraux, etc ...)	15 m par rapport à l'axe de la voie

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants ailleurs que le long de la RD 979 :
 - ◆ l'implantation de dépendances quand la topographie rend nécessaire une adaptation de leur accès,
 - * la reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures,
 - * l'extension mesurée des constructions existantes.

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

- * La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($D = F1(2 \text{ avec } 1 > .5)$).
- * Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :
 - * Quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - * Quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin,
 - * En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- ◆ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

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

Une distance d'au moins 5 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, excepté pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- ◆ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, des cheminées et des autres superstructures.
- ◆ La hauteur maximale ne doit pas excéder 10 m.
- ◆ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)
- ◆ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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.

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.

◆ Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence (voir fiches-conseils réalisées pour l'ATR).

*** Couvertures en tuiles creuses :**

Lorsqu'elles existent, ces couvertures doivent être préservées : par exemple, sélectionnées et posées en chapeau sur tuiles creuses neuves (accrochées sur liteaux comme des tuiles mécaniques).

Si cela est impossible, des tuiles romanes mécaniques à grandes ondes seront utilisées.

*** Façades rejointoyées « à pierres vues » :**

Dans cette hypothèse, c'est-à-dire avec joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre, il s'agira d'éviter les joints creux, en utilisant exclusivement du mortier de chaux naturelle coloré par le sable (ton beige-pierre) seul matériau permettant la respiration des murs et évitant condensation, moisissures, pourriture des bois, etc ...

*** Ouvertures anciennes en pierres taillées :**

Il s'agit de respecter ces ouvertures. Les nouveaux percements doivent être encadrés de pierres, ou, à défaut, en mortier de chaux naturelle teinté.

*** Fenêtres et volets :**

Ils doivent s'inspirer des modèles traditionnels, à peindre dans des tons neutres. Les volets roulants sont proscrits.

*** Murs anciens de clôture :**

Ils doivent être restaurés ou complétés à l'identique : joints en chaux naturelle, couverture en tuiles creuses.

◆ **Implantation et volume :**

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

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

- * La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
 - * La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale, sauf pour les bâtiments d'activité pour qui la pente doit de 20% au minimum.
 - * Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.
 - * Les toitures terrasses sont interdites.
 - * Un débord de toiture d'au moins 0,50 mètre est obligatoire pour les constructions d'une hauteur supérieure à 3 mètres au faîtage.
 - * Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

◆ **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 bâti.
- * Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.
- * 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, en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres (gamme de tons beige, sable mouillé ...).

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes ou similaires, de teintes rouge, rouge patiné. Pour les bâtiments d'activités, les couvertures doivent être de teinte marron.

- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent s'intégrer avec discrétion au bâtiment existant. Les vérandas et les structures de ces éléments doivent être de teintes neutres (gris, bronze ...).
- * Les constructions annexes isolées à usage de dépendance d'une superficie de moins de 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres ne sont pas assujetties aux règles relatives aux toitures (pente et tuiles) mais doivent respecter les teintes indiquées ci-dessus. Elles doivent être cachées par la végétation.

♦ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Elles doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés de haies vives d'essences régionales (charmilles ...).
- * La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre maximum.
- * Sont proscrits les modèles « modernes » (parpaings de ciment, grilles compliquées ...).
- * 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.
- * Cette hauteur et l'aspect de la clôture peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et d'environnement.

ARTICLE A 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

♦ **Espaces boisés classés :**

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

♦ **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (exemples : charmilles, noisetiers ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)

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

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées ci-dessous sont interdites.

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

- ◆ **Condition** : L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.

- ◆ **Sont admis dans l'ensemble de la zone N :**

- * Les travaux suivants concernant les constructions existantes sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande :
 - ◆ l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination dans un but d'habitation ou d'activité économique, dans le respect des volumes initiaux, et à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres
 - ◆ l'extension mesurée des constructions existantes, en vue de l'habitation ou d'une activité économique, dans la limite maximale de 100 m² de SHON en plus de la SHON existante avant extension.
- * Les installations nécessaires à la mise aux normes sanitaires des bâtiments agricoles.
- * Les constructions à usage de dépendance lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- * Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- * Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements Les installations d'intérêt général
- * Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- * Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision

- * Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité
- * Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel
- * la reconstruction des bâtiments dans leur volume initial après sinistre et sous réserve que leur implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- * Les exhaussements, écrêtements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

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

- ◆ Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- ◆ Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

◆ Alimentation en eau potable

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

◆ Assainissement des eaux usées :

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

- * L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement (uniquement les eaux usées de l'activité touristique ou complémentaire aux exploitations provenant d'un abattoir, d'une laiterie, d'une fromagerie, d'un camping, d'un restaurant ...), si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

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

- En l'absence de réseau d'assainissement des eaux pluviales et de ruissellement, les eaux doivent :
 - ◆ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - ◆ soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

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

Les réseaux d'électricité, de télécommunications et les autres réseaux câblés doivent être établis en souterrain dans les secteurs à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Une superficie de 2 000 m² minimum sera exigée par logement avec 1 000 m² à l'aval.

- ◆ Ces dispositions ne s'appliquent pas :
 - * en cas de reconstruction à l'identique après sinistre
 - * en cas d'extension mesurée pour les constructions existantes
 - * pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
 - * pour les constructions à usage de dépendance séparées des bâtiments existants
 - * pour les équipements publics.

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

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

Nature et désignation des voies	Recul
<p>RD 979</p> <p>RD 23, 52, 81 a</p> <p>Autres voies (chemins ruraux, etc ...)</p>	<p>Application de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme : retrait de 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.</p> <p>Exceptions pour les :</p> <ul style="list-style-type: none"> * constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, * services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, * bâtiments d'exploitations agricoles (retrait de 25 mètres à compter de l'axe de la voie) * réseaux d'intérêt public * adaptations, changements de destination, réfections ou extensions de constructions existantes. <p>20 m par rapport à l'axe de la voie</p> <p>15 m par rapport à l'axe de la voie</p>

- ◆ Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants ailleurs que le long de la RD 979 :
 - * selon la topographie des lieux ou la configuration de la parcelle,
 - * la reconstruction à l'identique après sinistre,
 - * l'extension mesurée des constructions existantes.

- ◆ Il n'y a pas de règle pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

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

- ◆ La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (D=1.1/2 avec D5).
- ◆ Toutefois, les constructions en limite séparative peuvent être admises dans les cas suivants :
 - * Quand elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
 - * Quand elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - * En cas de reconstruction après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures, mais dans la mesure où elle n'entraîne aucune contrainte supplémentaire pour les propriétés voisines.
- ◆ Ces dispositions ne sont pas applicables aux ouvrages techniques d'emprise au sol limitée.

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

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus, excepté pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faitage.
- * La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.
- * Les ouvrages techniques, cheminées et 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 N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

On doit trouver dans l'aspect extérieur une logique de progression et un souci de cohérence fruit d'une véritable réflexion sur l'impact visuel du projet.

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.

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.

• Restauration du bâti ancien :

En cas de restauration du bâti traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être sauvegardés et mis en évidence (voir fiches-conseils réalisées pour l'ATR).

* Couvertures en tuiles creuses :

Lorsqu'elles existent, ces couvertures doivent être préservées : par exemple, sélectionnées et posées en chapeau sur tuiles creuses neuves (accrochées sur liteaux comme des tuiles mécaniques).

Si cela est impossible, des tuiles romanes mécaniques à grandes ondes seront utilisées.

* Façades rejointoyées « à pierres vues » :

Dans cette hypothèse, c'est-à-dire avec joints pleins largement beurrés et grattés à fleur de pierre, il s'agira d'éviter les joints creux, en utilisant exclusivement du mortier de chaux naturelle coloré par le sable (ton beige-pierre) seul matériau permettant la respiration des murs et évitant condensation, moisissures, pourriture des bois, etc ...

* Ouvertures anciennes en pierres taillées :

Il s'agit de respecter ces ouvertures. Les nouveaux percements doivent être encadrés de pierres, ou, à défaut, en mortier de chaux naturelle teinté.

* Fenêtres et volets : Ils doivent s'inspirer des modèles traditionnels, à peindre dans des tons neutres. Les volets roulants sont proscrits.

* Murs anciens de clôture :

Ils doivent être restaurés ou complétés à l'identique : joints en chaux naturelle, couverture en tuiles creuses.

◆ **Implantation et volume :**

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

* La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage. Les enrochements sont interdits selon l'impact visuel du projet.

* La répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain. La pente des toits doit être comprise entre 35 et 50 % au-dessus de l'horizontale.

* Les toits à un seul pan sont à éviter sauf pour les constructions à faible volume s'appuyant sur les murs de la construction principale.

* Les toitures terrasses sont interdites.

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

* Les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région sont interdits.

◆ **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 bâti.

* Les matériaux doivent être utilisés selon leurs propres qualités, en excluant les imitations et les effets d'inachevé. Les murs en matériaux bruts doivent être crépis s'il y a lieu.

* 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, en cherchant à se fondre dans le paysage. L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, et peintures de façades et de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être douces et neutres (gamme des tons beige, sable mouillé ...).
- * Les couvertures doivent être réalisées en tuiles romanes ou similaires, de teintes rouge, rouge patiné.
- * Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent s'intégrer avec discrétion au bâtiment existant. Les vérandas et les structures de ces éléments doivent être de teintes neutres (gris, bronze ...).
- * Dans les espaces situés en dehors du périmètre de protection du monument historiques, les constructions annexes isolées à usage de dépendance d'une superficie de moins de 10 m² et d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres ne sont pas assujetties aux règles relatives aux toitures (pente et tuiles) mais doivent respecter les teintes indiquées ci-dessus. Elles doivent être cachées par la végétation.

◆ **Les clôtures :**

- * Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- * Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales.
- * Les clôtures doivent être constituées de simples grillages sans soubassement apparent doublés de haies vives d'essences régionales (charmilles ...).
- * La hauteur des clôtures est fixée à 1,80 mètre.
- * Sont proscrits les modèles « modernes » (parpaings de ciment, grilles compliquées ...).
- * 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.
- * Cette hauteur et l'aspect de la clôture peuvent être adaptées ou imposées par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et d'environnement.

ARTICLE N 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

◆ **Espaces boisés classés :**

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

♦ **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- * Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales (charmilles, noisetiers, etc ...), et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- * Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- * Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas fixé. Les possibilités maximales d'occupation du sol résultent de l'application des dispositions de ce chapitre.