

# DEPARTEMENT DE L'AIN

## COMMUNE de CHARNOZ-SUR-AIN

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### REGLEMENT ECRIT 8.5.

Vu pour rester annexé à la délibération du 14/06/2022

Le maire,

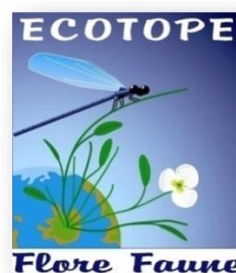
Jean-Louis Guyader

POS approuvé le 24 février 1995  
Mise à jour le 4 octobre 2005  
Révision simplifiée le 17 décembre 2009  
Modification simplifiée du 1<sup>er</sup> décembre 2011  
Mise en compatibilité le 28 novembre 2012  
POS caduc le 27 mars 2017

**PLU approuvé le**



**Agnès Dally-Martin** - Etudes d'Urbanisme  
30 chemin du Gaillot, Le Mollard 01160 St-Martin-du-Mont  
04-74-35-54-35 / [adallymartin@gmail.com](mailto:adallymartin@gmail.com)



# SOMMAIRE

<b>Préambule</b>	<b>Page 3</b>
<b>Chapitre 1 – zone urbaine (U)</b>	<b>Page 8</b>
<b>Chapitre 2 – zone urbaine (UX)</b>	<b>Page 21</b>
<b>Chapitre 3 – Zone à urbaniser (1AU et 2AU)</b>	<b>Page 30</b>
<b>Chapitre 5 – Zone agricole (A)</b>	<b>Page 41</b>
<b>Chapitre 6 – Zone naturelle et forestière (N)</b>	<b>Page 52</b>
<b>Définitions – lexique national de l’urbanisme</b>	<b>Page 63</b>
<b>Destinations et sous-destinations</b>	<b>Page 67</b>
<b>Délibérations relatives aux clôtures et permis de démolir</b>	<b>Page 70</b>
<b>Charte de paysage et d’architecture du SCOT BUCOPA – Livret La Plaine de l’Ain et du Rhône (Extrait)</b>	<b>Page 73</b>
<b>Autorisation des captages d’eau potable de Charnoz et implantation des périmètres de protection du territoire de la commune de Charnoz – Déclaration d’utilité publique (arrêté préfectoral du 5/01/1994)</b>	<b>Page 74</b>

## PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à la commune de **Charnoz-sur-Ain**.

En application de l'article R151-9 du code de l'urbanisme, il contient les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

### **1 – DELIMITATIONS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE**

*Le document graphique fait apparaître les limites des zones, secteurs, périmètres, espaces que le plan local d'urbanisme identifie.*

- ♦ Le règlement du PLU de **Charnoz-sur-Ain** délimite sur le document graphique (plan de zonage) les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières de la manière suivante :

#### Zones urbaines :

- ✓ la zone U pour le village de Charnoz, avec les secteurs :
  - Ue réservé aux équipements et constructions publics
  - Uep pour la partie du secteur Ue concernée par le « *périmètre de protection éloignée* » du captage d'eau potable
  - Up pour la partie de la zone U concernée par le « *périmètre de protection éloignée* » du captage d'eau potable.

- ✓ la zone UX pour les zones d'activités économiques

#### Zone à urbaniser :

- ✓ la zone 1 AU avec les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3 et 1AU4
- ✓ la zone 2AU

Zone agricole : la zone A avec le secteur As.

Zone naturelle et forestière : zone N avec le secteur Ne.

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

Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (voir les quatre chapitres suivants).

- ♦ Le plan local d'urbanisme délimite ou indique également :

- \* les emplacements réservés au titre de l'article L 151-41 du code de l'urbanisme. 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 au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme.
- \* l'îlot bâti et les éléments ponctuels identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme pour leur intérêt d'ordre culturel, historique ou architectural.

\* les éléments identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme pour leur intérêt paysager et/ou environnemental : haies, bosquets.

\* les secteurs concernés par des risques (inondation, sensibilité et fragilité du terrain sous le village).

Ils apparaissent par le biais d'une trame « zones à risques » apposée sur le zonage au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

Les prescriptions du PPRi (Plan de Prévention des Risques Inondation) approuvé le 1<sup>er</sup> septembre 2005 sont à respecter dans les secteurs où il est opposable ainsi que le porter à connaissance (PAC) du nouvel alinéa de référence « Inondation de l'Ain et de ses affluents » transmis à la commune en 2018.

*Le PPRi est en cours de révision depuis juillet 2020.*

\* l'utilisation de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme (outil de mixité sociale) traduit par une trame apposée sur le zonage dans les zones 1AU.

\* la « diversité commerciale » au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme.

\* la préservation de la ressource naturelle (captage d'eau potable) au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme. Une trame recouvre les périmètres de protection sur les secteurs concernés. Les prescriptions de la DUP sont à respecter dans ces secteurs (voir l'arrêté préfectoral en annexe).

\* les secteurs affectés par le bruit au bord de la RD 124 et de l'autoroute A 42.

## **2 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**

*Au vu de l'arrêté du 10 novembre 2016 modifié par celui du 31 janvier 2020 (voir en annexe) :*

### **Les destinations de constructions sont :**

- 1° Exploitation agricole et forestière.
- 2° Habitation.
- 3° Commerce et activités de service.
- 4° Equipements d'intérêt collectif et services publics.
- 5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

### **Les sous-destinations sont :**

1° Pour la destination « *exploitation agricole et forestière* » : exploitation agricole, exploitation forestière

2° Pour la destination « *habitation* » : logement, hébergement

3° Pour la destination « *commerce et activités de service* » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques

4° Pour la destination « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public

5° Pour la destination « *autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire* » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

### **3 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les dispositions du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 152-3 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un bâtiment 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 ce bâtiment 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).

### **4 - ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME QUI DEMEURENT APPLICABLES**

- R 111-2 (protection de la sécurité et de la salubrité publique).
- R 111-4 (protection des sites ou vestiges archéologiques).
- R 111-25 (réalisation d'aires de stationnement).
- R 111-26 (protection de l'environnement).
- R 111-27 (protection des lieux environnants).

### **5 - RAPPELS DES DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES**

• L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable au titre de l'article R 421-12 du Code de l'urbanisme. L'édification de clôture doit être précédée d'une déclaration préalable conformément à la délibération en vigueur (délibération 2021 XX – du 04 février 2021).

Comme prévu à l'article R 421-2 du code de l'urbanisme, l'implantation des clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière n'est pas soumise à déclaration préalable.

• Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

• Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par les articles L 421-26 et 28 du Code de l'Urbanisme (voir la délibération 2021 XX – du 04 février 2021).

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

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

## **6 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, ET DE HAUTEUR POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Les règles de hauteur et d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées ci-après ne sont pas applicables aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés relevant de la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » (postes de détente, gaz, autocommutateurs, annexes, clôtures, station de relevage pour l'assainissement, château d'eau, relais de communication, pylônes, etc ...).

## **7 – REPORT AUX DOCUMENTS ANNEXES EN FIN DE REGLEMENT**

- Définitions - Lexique national de l'urbanisme.
- Destinations et sous-destinations des constructions (arrêté du 10 novembre 2016).
- Délibérations relatives aux clôtures et permis de démolir.
- Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA – Livret La Plaine de l'Ain et du Rhône
- Autorisation des captages d'eau potable de Charnoz et implantation des périmètres de protection du territoire de la commune de Charnoz – Déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral du 5/01/1994)

## **8 – DEFINITION DES ACTIVITES AGRICOLES PAR LE CODE RURAL ET DE LA PECHE MARITIME**

### **Article L 311-1 :**

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

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

### **Article L 722-1 :**

Le régime de protection sociale des non-salariés des professions agricoles est applicable aux personnes non salariées occupées aux activités ou dans les exploitations, entreprises ou établissements énumérés ci-dessous :

- 1° Exploitations de culture et d'élevage de quelque nature qu'elles soient, exploitations de dressage, d'entraînement, haras ainsi qu'établissements de toute nature dirigés par l'exploitant agricole en vue de la transformation, du conditionnement et de la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, ou structures d'accueil touristique, précisées par décret, situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, notamment d'hébergement et de restauration ;
- 2° Entreprises de travaux agricoles définis à l'article L. 722-2 ;
- 3° Travaux forestiers et entreprises de travaux forestiers définis à l'article L. 722-3 ;
- 4° Etablissements de conchyliculture et de pisciculture et établissements assimilés ainsi qu'activités de pêche maritime à pied professionnelle telle que définie par décret, sauf pour les personnes qui relèvent du régime social des marins ;
- 5° Activité exercée en qualité de non-salariés par les mandataires des sociétés ou caisses locales d'assurances mutuelles agricoles dans les conditions prévues par décret ;
- 6° Entreprises artisanales rurales n'employant pas plus de deux ouvriers de façon permanente.

**Article L 722-2 :**

Sont considérés comme travaux agricoles :

- 1° Les travaux qui entrent dans le cycle de la production animale ou végétale, les travaux d'amélioration foncière agricole ainsi que les travaux accessoires nécessaires à l'exécution des travaux précédents ;
- 2° Les travaux de création, restauration et entretien des parcs et jardins comprenant les travaux de maçonnerie paysagère nécessaires à l'exécution des travaux précédents.

## Chapitre 1 : la zone U

### **Article R 151-18 du code de l'urbanisme**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

La zone U circonscrit le village de Charnoz-sur-Ain.

Morphologie urbaine :

Dans les quartiers anciens, les constructions sont édifiées en général à l'alignement des voies et en ordre continu.

Dans les quartiers plus récents, les constructions, de type individuel, sont édifiées en général en retrait des voies et des limites séparatives.

Cette zone est équipée des réseaux publics, excepté en matière d'assainissement pour certaines parcelles (voir le zonage d'assainissement).

Une partie de la zone U est concernée par le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Charnoz-sur-Ain. Les prescriptions de l'arrêté de la Déclaration d'Utilité Publique du 5/01/94 sont à respecter. Voir en annexe de ce Règlement.

La zone U comprend les secteurs :

- **Ue** réservé aux équipements et constructions publics.
- **Up** pour la partie de la zone U concernée par le « *périmètre de protection éloignée* » du captage d'eau potable de Charnoz/Ain.
- **Uep** pour la partie du secteur Ue concernée par le « *périmètre de protection éloignée* » du captage d'eau potable de Charnoz/Ain.

Le périmètre de 500 mètres délimité à partir de l'église au titre des Monuments Historiques concerne la partie centrale du village. Un périmètre de délimitation des abords (PDA) est en cours d'étude pendant l'élaboration du PLU.

La zone U comprend un graphisme particulier correspondant :

- à l'ilot et aux éléments bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
- aux boisements identifiés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.
- à la « diversité commerciale » au titre de l'article L 151-16 du code de l'urbanisme.



## U.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

*Lire en parallèle l'arrêté de la Déclaration d'Utilité Publique du 5/01/94*

### U.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées

La zone U est multifonctionnelle. Elle a vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements d'intérêt collectif et services publics et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

**Sont autorisées** les destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

### U.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Sont interdits :**

- ✳ les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, y compris les extensions des bâtiments existants
- ✳ les carrières ou exploitations de sol
- ✳ pour les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires, celles relevant de la sous-destination industrie
- ✳ 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 sauvages de déchets ou matériaux
- ✳ **dans le secteur Ue**, les nouvelles constructions et installations autres que celles mentionnées ci-dessous
- ✳ **dans les secteurs Up et Uep**, les puisards absorbants sauf contrainte technique.

### U.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

**Sont soumis à conditions particulières :**

♣ Les constructions destinées au commerce, activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et services publics telles que définies par l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

♣ Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.

♣ La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré.
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.

- la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après.
- son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.

♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol, inférieurs à 1,5 mètre, sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

♣ Dans les secteurs Ue et Uep, sont admis :

\* les constructions destinées à des équipements d'intérêt collectif et services publics comprenant les 6 sous-destinations suivantes :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- les salles d'art et de spectacles
- les équipements sportifs
- les autres équipements recevant du public.

\* les aires de jeux et de sports ouvertes au public

\* les aménagements et installations pour manifestations publiques

\* les espaces de stationnement liés aux activités de la zone

\* les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions et installations autorisées

## U.I.4 – Mixité fonctionnelle et sociale

### • Diversité commerciale :

Dans le secteur comportant une protection « commerce » au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, le changement de destination en une activité autre que le commerce est interdit dans les 5 ans qui suivent l'arrêt de l'activité ». Il est possible au-delà de 5 ans.

### • Mixité sociale :

Les nouveaux programmes de logements doivent intégrer le principe suivant :

- Dans les opérations de réhabilitation ou de nouvelles constructions comprenant entre 7 et 10 logements, l'un d'entre eux devra être un logement en accession sociale (type T1 à T3).
- Dans les opérations de réhabilitation ou de nouvelles constructions supérieures à 10 logements le nombre de logements en accession sociale (type T1 à T3) devra respecter une proportion minimale de 20% arrondie à l'entier supérieur. Au-delà de 2 logements sociaux, la proportion en T1 à T3 sera la suivante : 60% en T1/T2, 40% en T3.

## **U.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **U.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteur maximale des constructions :**

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de l'environnement bâti du village, avec un maximum de 7 mètres à l'égout du toit.
- ♦ 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.
- ♦ En cas d'aménagement de constructions et/ou d'extension en plan dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.
- ♦ En limite de zones N et A, une attention particulière est portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.
- ♦ **Dans le secteur Ue**, la hauteur des constructions doit respecter celle des différents éléments existants dans la zone au moment de l'approbation du PLU, notamment du château Messimy, pour s'harmoniser au mieux avec l'environnement bâti.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 5 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie de desserte et des emprises publiques.
  - Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, hors saillies, balcons, corniches dans la limite de 1 mètre. Au-delà, c'est la partie la plus avancée de la construction qui servira de référence pour le calcul de la distance.
  - ♦ Une implantation 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.
  - Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout du toit peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte mais sont interdites à proximité d'une intersection.
- Les sorties sur la voie resteront exceptionnelles suivant la configuration des lieux et la dangerosité.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- \* Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou à une distance d'au moins 3 mètres comptés horizontalement entre le point le plus proche de la limite séparative et le corps principal du bâtiment sans être inférieure à la demi hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Les débords de toit ne sont pas autorisés sur les murs en limites séparatives.
- \* Aucune façade des constructions principales implantées en limite séparative ne doit dépasser 20 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne doit pas dépasser 35 mètres.
- \* Pour les annexes implantées en limite séparative, aucune façade ne doit dépasser 10 mètres. La longueur cumulée des façades implantées en limite ne peut dépasser 16 mètres.
- \* La distance se compte par rapport aux corps principaux des bâtiments, hors saillies, balcons, corniches dans la limite de 1 mètre. Au-delà, c'est la partie la plus avancée de la construction qui servira de référence pour le calcul de la distance.
- \* Les annexes type abris de jardin et les vérandas d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées à partir de 2 mètres de la limite séparative. L'ensemble de ces annexes ne pourra dépasser 10 mètres en longueur totale.
- \* L'implantation des piscines est interdite en limite séparative mais est possible à partir de 2 mètres de cette limite.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées infra dans ce chapitre tout en respectant le coefficient de biotope indiqué au chapitre U.II.3.

## **U.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :**

#### **1 – Règles générales**

##### **Insertion dans le contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

Lorsqu'un projet témoigne d'une recherche architecturale particulièrement intéressante, même s'il est de nature à modifier 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 l'intérêt du projet.

Les travaux sur une construction existante ou les nouvelles constructions doivent être réalisés en tenant compte de la meilleure insertion possible dans le site bâti et naturel.

### **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 et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- ✓ Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.
- ✓ Les bâtiments annexes des habitations doivent être construits dans le même style architectural à l'exception des abris de jardin.
- ✓ Les archétypes régionaux, les détails architecturaux caractéristiques d'autres régions ou d'autres climats sont interdits.

### **Toitures - couvertures :**

- ♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 40 %, sauf pour les annexes type abris de jardins et les vérandas.
- ♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'adossant à des murs existants. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.
- ♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
  - pour les terrasses de petites tailles accessibles de plain-pied à partir d'une surface habitable.
  - comme élément restreint de liaison.
  - pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

- ♣ Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas, et de teintes rouge ou brun nuancés (rouge vif interdit).
- ♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant.
- ♣ Sont obligatoires les débords de toiture d'au moins 0,40 mètre (chéneau compris).

Ils pourront être inférieurs pour :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout
- les hangars agricoles.

Ils sont interdits pour les constructions édifiées en limite séparative

Ils ne sont pas imposés pour les annexes type abris de jardin et les vérandas.

- ♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum.

### **Eléments de surface :**

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. Pour les enduits, le blanc et les teintes agressives sont interdits.
- 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 bâtiments doivent présenter dès achèvement des travaux un aspect fini et propre.
- Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

### **Clôtures :**

- ♣ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ♣ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur et matériaux.
- ♣ Elles peuvent être constituées :
  - \*d'un simple grillage
  - \*d'un simple grillage posé sur un muret (ou bahut) de soubassement
  - \*ou de panneaux en dur (bois, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...) pouvant être posés sur un mur dans les mêmes conditions que le muret (bahut)
  - \*ou d'un mur plein.
- ♣ Les brises-vues et les bâches sont interdits excepté les kits d'occultation pour grillage rigide.
- ♣ Lorsqu'il s'agit de murs de clôture le long d'une rue, leur hauteur et leur teinte extérieures pourront être imposées pour être en harmonie avec les murs de clôtures voisins.
- ♣ Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les clôtures devront avoir le même aspect et la même teinte pour toutes les constructions.
- ♣ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- ♣ La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée 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 de bonne ordonnance en usage.
- ♣ Les clôtures intérieures peuvent être doublées d'une haie avec des essences régionales variées (voir le code civil pour les hauteurs autorisées).
- ♣ Dans le cas d'une plantation côté voirie publique, la haie paysagère végétale avec des essences régionales variées sera la règle (voir le code civil pour les hauteurs autorisées).

## **2 – Spécificités pour l'ilot et les éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

- ❖ Lors d'aménagements ou d'extensions des constructions, au-delà des prescriptions prévues pour l'ensemble de la zone U, les éléments caractéristiques de l'architecture locale et l'unité urbaine des rues identifiés doivent être préservés et mis en valeur.
- ❖ La réhabilitation, l'aménagement, l'extension des constructions, doivent conserver une continuité de style et modifier au minimum les composantes d'origine encore visibles : toitures, proportions, ouvertures, enduits, spécificités architecturales ou morphologiques, décors ...
- ❖ Les constructions et les aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements bâtis ...

❖ Les nouvelles constructions admises doivent respecter les caractéristiques architecturales de l'ensemble du bâti identifié, et ne pas altérer la qualité du bâtiment identifié.

❖ Pour le petit patrimoine vernaculaire (fours, lavoirs, croix, fontaines ...) repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :

Il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

### **3 – Réhabilitation des bâtiments anciens existants**

Dans le cadre de la réhabilitation de bâtiments anciens, l'aspect original devra être conservé.

#### **Couvertures :**

Les toitures doivent être couvertes de tuiles aspect canale, romanes (13 u/m<sup>2</sup>) ou losangées ou à côte centrale (12 u/m<sup>2</sup>) (aspect terre cuite). Pour les vérandas, il n'y a pas d'obligation.

Les matériaux doivent présenter un aspect analogue à celui de la terre cuite.

Pour les bâtiments existants, lorsque la tuile canale est présente sur l'immeuble, ce mode de couverture sera obligatoirement reconduit.

Elle sera alors réalisée en tuiles aspect tuile canale aspect terre cuite de teinte rouge/brun nuancé avec en chapeau, des tuiles de réemploi ou des tuiles neuves d'aspect vieilli.

#### **Murs et enduits :**

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront rester apparents. Les maçonneries en pierres de taille ou moellons de pierre soigneusement montés pourront rester apparent à pierre-vue.

Tous les tons utilisés en façade devront être choisis dans des tons de beige pisé, ocre clair.

Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites, sauf impératif technique. Dans ce cas, elles seront enduites dans la même tonalité que la façade.

Des encadrements de baies d'une largeur de 15 cm pourront être réalisés, peints d'un ton de blanc-cassé.

Les pierres d'encadrement, moulures et autres bandeaux peuvent rester apparents, mais l'enduit devra dessiner un encadrement rectangulaire.

Les enduits auront l'aspect de la chaux talochée.

#### **Ouvertures :**

Les ouvertures anciennes participant au caractère de la façade doivent être conservées et restaurées.

Les ouvertures à créer : les baies des fenêtres nouvelles ou modifiées respecteront les proportions, les dimensions et l'aspect des percements anciens de l'immeuble.

Les baies des pièces principales seront de proportion verticale rectangulaire, 2/3 (90/135 environ) ou 1/2 (85/175 environ). Les baies d'une largeur maximale de 60 cm auront un format carré (60/60) ou légèrement vertical 3/4 (60/80 environ).

Les baies de proportions horizontales seront interdites et remplacées par deux baies de format vertical jumelées, séparées par un jambage d'environ 20 cm de largeur.

Sur les élévations non visibles ou en retrait du domaine public, il pourra être autorisé des baies plus grandes ou le remplacement de portes de grange par des ensembles menuisés d'un dessin plus contemporain.

**Menuiseries :**

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes...) auront un aspect de bois peint et seront dans des teintes neutres à l'exception du blanc ou teinte claire approchante. Sont autorisés par exemple les gris, gris bleu, gris vert, mastic, ocre, bordeaux. Les vernis et lasures sont à proscrire.

Les menuiseries seront implantées en feuillure à 20 cm maximum du nu extérieur de la façade.

Les menuiseries extérieures actuelles de grandes qualités constructives seront conservées et restaurées.

Les menuiseries nouvelles devront s'inspirer des fenêtres traditionnelles. Suivant les proportions de la baie, elles seront à 6 ou 8 carreaux (3 à 4 carreaux par vantail) ou à 4 carreaux si la baie est créée.

Les carreaux seront de format carré ou légèrement plus haut que large.

Les petits bois seront collés à l'extérieur du double vitrage. La pose entre les deux vitrages est proscrite.

Les portes de garage auront un aspect de bois peint ou naturel à double battants. Les portes de garage basculantes seront habillées en lames larges horizontales ou verticales (sans caissons).

Des ensembles menuisés d'un dessin plus contemporain peuvent être autorisés sur une restauration complète d'un bâtiment.

**Volets extérieurs :**

Les baies des pièces principales seront équipées de volets battants extérieurs en bois peints dans une teinte neutre.

Ils seront à « panneaux », à lames croisées ou à lames verticales sur barres horizontales.

Les coffres des volets roulants devront être à l'intérieur ou dissimulés par un lambrequin. Ils seront non visibles depuis l'espace public.

**Éléments techniques :**

Les antennes paraboliques et autres éléments techniques (climatiseurs) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Un projet architectural conciliant rénovation et architecture moderne pourra s'affranchir d'une partie des règles tout en respectant le volume et l'aspect principal du bâtiment.

**4 - Espaces libres communs :**

Les opérations d'au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitations) doivent disposer d'espaces libres communs (espaces de convivialité) non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement sans être inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

Les bas-côtés d'une opération ne peuvent constituer cet espace libre commun.

**❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :****Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

✳ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU autorise les dispositifs, matériaux ou procédés suivants :

1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture.

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables. Les éoliennes devront faire l'objet d'une étude d'impact sonore et visuel.

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie.

4° Les pompes à chaleur.

5° Les brise-soleil.



✿ L'usage de revêtements perméables est à privilégier, notamment pour les voies d'accès et les surfaces de stationnement.

### **U.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

♣ Espaces boisés classés (arbres isolés ou espaces) :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de coupe d'éléments boisés (aménagement d'une voie, état sanitaire des arbres, sécurité des personnes et des biens), il faudra procéder à la replantation dans le projet, sur la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération, la surface d'espaces verts en pleine terre doit représenter au minimum 40% de la surface totale du tènement.

♣ Pour les plantations nouvelles et celles qui doivent être remplacées, le choix doit se porter sur des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont interdites.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement, par la plantation d'une haie par exemple, peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

### **U.II.4 - Stationnement**

#### **Principes généraux :**

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

Le nombre de places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU doit être au minimum conservé.

#### **1 - Pour les logements :**

Sur le domaine privé, il est exigé 1 place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur avec au minimum 2 places de stationnement voiture par logement.

Les opérations d'au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitations) doivent disposer d'un nombre de places visiteurs égal au nombre de logements.

## **2 - Pour les autres destinations (commerces, équipements ...) :**

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les employés, la clientèle, les livraisons, etc ...).

## **3 – Pour les modes doux (deux roues) :**

Des stationnements pour les vélos doivent être prévus pour tout projet à proximité des équipements publics.

En cas de création de logements collectifs ou de bureaux, une ou plusieurs aires de stationnement sécurisées doivent être aménagées pour le stationnement des vélos conformément aux dispositions suivantes :

- 1 emplacement par logement.
- 2 emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> même incomplète pour les bureaux, activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront de plain-pied et facilement accessibles depuis l'espace public.

## **U.III - Equipement et réseaux**

### **U.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- 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 du projet, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des différents services de secours ou d'interventions (forces de sécurité, déneigement, ramassage des ordures ménagères, ENEDIS ....)
- 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.
- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération sans être inférieure à :
  - 3,50 m par voie en sens unique.
  - 5,00 m pour un double sens.

Il faudra prévoir un trottoir ou une sur-largeur pour la circulation des modes doux.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse se stationner devant sans empiéter sur le domaine public avec un minimum de 3 mètres de retrait.
- Pour tout accès depuis la voie publique, la pente de la plateforme de raccordement entre la voie de desserte publique et la parcelle privée ne pourra être supérieure à 5% sur 5 mètres.

## U.III.2 - Desserte par les réseaux

*Voir en parallèle le zonage d'assainissement*

### **Alimentation en eau potable:**

- ♦ Toute construction à usage d'habitation, de commerce ou de bureau et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Tout projet fera l'objet d'une étude technique par le service gestionnaire de l'eau et le branchement réalisé sur le domaine public sera aux frais du demandeur (délibération N°2020 11 du 25 juin 2020).
- ♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine et devra être déclarée en Mairie.

Les puisages et captage ne sont pas admis **dans les secteurs Up et Uep.**

Si cette eau, après utilisation, se déverse dans le réseau d'assainissement collectif, l'utilisateur devra contribuer à sa dépollution. Une redevance spécifique d'assainissement est alors calculée sur la base des volumes qui sont rejetés ;

- soit par mesure directe à l'aide d'un compteur spécifique qui aura été installé et entretenu par l'utilisateur,
- soit sur une base forfaitaire, selon les critères suivants (surfaces de la construction, du terrain et nombre de salariés dans la société ...).

Afin de prévenir les risques sanitaires liés à l'éventuelle contamination de l'eau déversée dans le réseau public, les agents des services d'eau potable ont un droit d'accès aux propriétés pour contrôler les installations intérieures du logement.

- ♦ 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, notamment **dans les secteurs Up et Uep**, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations du Zonage d'Assainissement. Ce raccordement est soumis au paiement de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) révisé annuellement (délibération N° 2020 10 du 25 juin 2020).

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

- ♦ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis un dispositif d'assainissement autonome, sauf au sein des zonages Uep et Up quand ils sont concernés par la trame préservation de la ressource en eau, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du zonage d'assainissement et au SPANC. Le coût de cette étude sera à la charge du demandeur.

### **Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

★ L'infiltration des eaux de pluie sur le terrain sera privilégiée en fonction de la capacité d'absorption du sol. En présence du réseau d'eau pluviale, le débit de fuite maximum autorisé du raccordement sera de 5 litres par seconde par hectare et la mise en place d'un puit d'infiltration de 3000 litres minimum avant une surverse est obligatoire (délibération N° 2020 12 du 25 juin 2020).

★ En l'absence de réseau d'eau pluviale ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune.
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un ou plusieurs puits perdus.

★ Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

★ L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

★ La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

★ **Dans les secteurs Up et Uep**, l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement peut s'effectuer :

- \* soit par raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant dans les conditions indiquées dans le premier alinéa.
- \* soit en évacuant en dehors de la zone de protection des puits de captage.
- \* exceptionnellement, pour des raisons techniques, par des puisards après prétraitement.

### **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

### **Eclairage des voies privées :**

En fonction de l'importance du projet et en vertu de l'article L 2122-2 du CGCT, le Maire pourra imposer la mise en place d'un éclairage des voies de desserte. Le matériel et le réseau seront soumis à l'approbation des services techniques de la commune.

### **Défense extérieure contre l'incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant, s'équiper de moyens privés permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## Chapitre 2 : la zone UX

### **Article R 151-18 du code de l'urbanisme**

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, 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.

La zone UX circonscrit les 2 zones d'activités de Charnoz-sur-Ain (Vorgey et Pises).

Elle a vocation à comprendre des constructions destinées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires (industrie, logistique, bureaux).

Seule la zone du Vorgey est équipée du réseau d'assainissement collectif.

### **UX.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

#### **UX.I.1 - Destinations des constructions autorisées**

**Sont autorisées** les constructions destinées aux sous-destinations suivantes :

- ✳ Industrie excepté l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire
- ✳ Artisanat et commerce de détail
- ✳ Entrepôts
- ✳ Bureaux
- ✳ Locaux de gardiennage ou de fonction considérés comme accessoires et nécessaires à l'activité s'ils sont :
  - physiquement intégrés au bâtiment d'activité
  - limités à une surface totale de plancher de 80 m<sup>2</sup>.
- ✳ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

#### **UX.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits :**

- ✓ Toutes les constructions autres que celles mentionnées dans ce chapitre
- ✓ Les carrières ou exploitations de sol
- ✓ 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 agricoles et les extensions des bâtiments agricoles existants
- ✓ Les dépôts sauvages de déchets ou matériaux
- ✓ Les piscines sauf si elles sont nécessaires à l'activité professionnelle (exposition ...).

### **UX.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **Sont soumis à conditions particulières :**

- ✓ Sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- ✓ La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
  - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ✓ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol, inférieurs à 1,5 mètre, sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **UX.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **UX.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteur maximale des constructions :**

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, ou autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités autorisées dans la zone.
- ♦ En limite de zones U, N et A, une attention particulière est portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

#### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 5 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie de desserte et des emprises publiques.

- Hors agglomération le long de la RD65, les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement.
- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, hors saillies, balcons, corniches dans la limite de 1 mètre. Au-delà, c'est la partie la plus avancée de la construction qui servira de référence pour le calcul de la distance.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout du toit peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte. Les sorties sur la voie resteront exceptionnelles suivant la configuration des lieux et la dangerosité.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- \* Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou à une distance d'au moins 3 mètres comptés horizontalement entre le point le plus proche de la limite séparative et le corps principal du bâtiment sans être inférieure à la demi hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Les débords de toit ne sont pas autorisés sur les murs en limites séparatives.
- \* Aucune façade des constructions principales implantées en limite séparative ne doit dépasser 20 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne doit pas dépasser 35 mètres.
- \* Pour les annexes implantées en limite séparative, aucune façade ne doit dépasser 10 mètres. La longueur cumulée des façades implantées en limite ne peut dépasser 16 mètres.
- \* La distance se compte par rapport aux corps principaux des bâtiments, hors saillies, balcons, corniches dans la limite de 1 mètre. Au-delà, c'est la partie la plus avancée de la construction qui servira de référence pour le calcul de la distance.
- \* Les annexes type abris de jardin et les vérandas d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées à partir de 2 mètres de la limite séparative. L'ensemble de ces annexes ne pourra dépasser 10 mètres en longueur totale.
- \* L'implantation des piscines nécessaire à l'activité professionnelle est interdite en limite séparative mais est possible à partir de 2 mètres de cette limite.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la surface de la parcelle.

## **UX.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :**

#### **Insertion dans le contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux

avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Lorsqu'un projet témoigne d'une recherche architecturale particulièrement intéressante, même s'il est de nature à modifier 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 détaillées. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de l'intérêt du projet.

Les travaux sur une construction existante ou les nouvelles constructions doivent être réalisés en tenant compte de la meilleure insertion possible dans le site bâti et naturel.

### **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 et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- ✓ Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.
- ✓ Les bâtiments annexes doivent être construits dans le même style architectural à l'exception des abris de jardin.
- ✓ Les archétypes régionaux, les détails architecturaux caractéristiques d'autres régions ou d'autres climats sont interdits.

### **Toitures - couvertures :**

- ♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 40 %, sauf pour les toitures des bâtiments industriels et entrepôts en bac acier et les annexes type abris de jardins et les vérandas.
- ♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'adossant à des murs existants. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus sauf pour les appentis en bac acier jouxtant le corps principal du bâtiment industriel ou entrepôt.
- ♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
  - pour les terrasses de petites tailles accessibles de plain-pied à partir d'une surface habitable
  - comme élément restreint de liaison
  - pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

♣ Sauf pour les toitures en bac acier, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'apparence de tuiles excepté pour les constructions bioclimatiques, et de teintes rouge ou brun nuancés (rouge vif interdit).

♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant.

♣ Sauf pour les toitures en bac acier, les débords de toiture d'au moins 0,40 mètre (chéneau compris) sont obligatoires.

Ils pourront être inférieurs pour

- les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout
- les hangars agricoles.



Ils sont interdits pour les constructions édifiées en limite séparatives.

Ils ne sont pas imposés pour les annexes type abris de jardins et les vérandas.

♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum.

### **Eléments de surface :**

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. Pour les enduits, le blanc et les teintes agressives sont interdits.
- 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 bâtiments doivent présenter dès achèvement des travaux un aspect fini et propre.
- Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

### **Clôtures :**

- ♣ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ♣ Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur et matériaux.
- ♣ Elles peuvent être constituées :
  - \*d'un simple grillage
  - \*d'un simple grillage posé sur un muret (ou bahut) de soubassement
  - \*ou de panneaux en dur (bois, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...) pouvant être posés sur un mur dans les mêmes conditions que le muret (bahut)
  - \*ou d'un mur plein.
- ♣ Les brises-vues et les bâches sont interdits excepté les kits d'occultation pour grillage rigide.
- ♣ Lorsqu'il s'agit de murs de clôture le long d'une rue, leur hauteur et leur teinte extérieures pourront être imposées pour être en harmonie avec les murs de clôtures voisins.
- ♣ Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les clôtures devront avoir le même aspect et la même teinte pour toutes les constructions.
- ♣ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- ♣ La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée 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 de bonne ordonnance en usage.
- ♣ Les clôtures intérieures peuvent être doublées d'une haie avec des essences régionales variées (voir le code civil pour les hauteurs autorisées).
- ♣ Dans le cas d'une plantation côté voirie publique, la haie paysagère végétale avec des essences régionales variées sera la règle (voir le code civil pour les hauteurs autorisées).

## ❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :

### **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

✱ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU autorise les dispositifs, matériaux ou procédés suivants :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture.
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables. Les éoliennes devront faire l'objet d'une étude d'impact sonore et visuel.
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie.
- 4° Les pompes à chaleur.
- 5° Les brise-soleil.

✱ Sauf contrainte technique liée au gabarit des véhicules, l'usage de revêtements perméables est à privilégier, notamment pour les voies d'accès et les surfaces de stationnement.

## **UX.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

♣ Espace vert commun :

Les opérations d'aménagement de plus de 5 000 m<sup>2</sup> devront avoir un espace vert commun représentant au moins 5% de la surface. Les bas-côtés de l'opération ne pourront constituer cet espace vert commun.

♣ Pour les plantations nouvelles et celles qui doivent être remplacées, le choix doit se porter sur des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont interdites.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement, par la plantation d'une haie par exemple, peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

## **UX.II.4 - 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.

Le nombre de places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU doit être conservé.

Chaque projet devra démontrer que la problématique stationnement véhicules et mode doux a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les employés, la clientèle, les livraisons, etc ...) sans être inférieur à 2 places de stationnements véhicules par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi à l'entier supérieur.

En cas de création de bureaux et d'activités de service, une ou plusieurs aires de stationnement sécurisées doivent être aménagées pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes : 2 emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> même incomplète pour ces activités.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront de plain-pied et facilement accessibles depuis l'espace public.

## UX.III - Equipement et réseaux

### UX.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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 du projet, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des différents services de secours ou d'interventions (forces de sécurité, déneigement, ramassage des ordures ménagères, ENEDIS ....).
- 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.
- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération sans être inférieure à ;
  - 3,50 m par voie en sens unique.
  - 6,00 m pour un double sens.

Il pourra être imposé un trottoir ou une sur-largeur pour la circulation des modes doux.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse se stationner devant sans empiéter sur le domaine public avec un minimum de 5 mètres de retrait.
- Pour tout accès depuis la voie publique, la plateforme de raccordement entre la voie de desserte publique et la parcelle privée ne pourra être supérieure à 5% sur 5 mètres.

### UX.III.2 - Desserte par les réseaux

*Voir en parallèle le zonage d'assainissement*

#### **Alimentation en eau potable :**

- ♦ Toute construction à usage d'habitation, de commerce ou de bureau et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Tout projet fera l'objet d'une étude technique par le service gestionnaire de l'eau et le branchement réalisé sur le domaine public sera aux frais du demandeur (délibération N°2020 11 du 25 juin 2020).
- ♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, conformément à la réglementation en vigueur, et devra être déclarée en Mairie.

Si cette eau, après utilisation, se déverse dans le réseau d'assainissement collectif, l'utilisateur devra contribuer à sa dépollution. Une redevance spécifique d'assainissement est alors calculée sur la base des volumes qui sont rejetés ;

- soit par mesure directe à l'aide d'un compteur spécifique qui aura été installé et entretenu par l'utilisateur,
- soit sur une base forfaitaire, selon les critères suivants (surfaces de la construction, du terrain et nombre de salariés dans la société ...).

Afin de prévenir les risques sanitaires liés à l'éventuelle contamination de l'eau déversée dans le réseau public, les agents des services d'eau potable ont un droit d'accès aux propriétés privées pour contrôler les installations intérieures du logement.

- ♦ 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 et aux recommandations du Zonage d'Assainissement. Ce raccordement est soumis au paiement de la Participation pour le Financement de l'Assainissement Collectif (PFAC).

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

- ♦ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis 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 zonage d'assainissement et au SPANC. Le coût de cette étude sera à la charge du demandeur.

### **Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

- \* L'infiltration des eaux de pluie sur le terrain sera privilégiée en fonction de la capacité d'absorption du sol. En présence du réseau d'eau pluviale, le débit de fuite maximum autorisé du raccordement sera de 5 litres par seconde par hectare et la mise en place d'un puit d'infiltration de 3000 litres minimum (5000 litres pour les bâtiments industriels) avant une surverse est obligatoire (délibération N° 2020 12 du 25 juin 2020).

- \* En l'absence de réseau d'eau pluviale ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :

- ✓ soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par la commune.
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un ou plusieurs puits perdus.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

- La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la

règlementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

### **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

### **Eclairage des voies privées :**

En fonction de l'importance du projet et en vertu de l'article L 2122-2 du CGCT, le Maire pourra imposer la mise en place d'un éclairage des voies de desserte. Le matériel et le réseau seront soumis à l'approbation des services techniques de la commune.

### **Défense extérieure contre l'incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant, s'équiper de moyens privés permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## Chapitre 3 : les zones AU

### **Article R 151-20 du code de l'urbanisme,**

Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La **zone à urbaniser 1 AU** correspond à la première hypothèse.

La **zone à urbaniser 2 AU** correspond à la seconde hypothèse.

La zone 1 AU comprend quatre secteurs en fonction d'un phasage d'ouverture à l'urbanisation :

- Le secteur 1AU1 avec l'OAP 1 **Monétroi**
- Le secteur 1AU2 avec l'OAP **Général Messimy/Sabot**
- Le secteur 1AU3 avec l'OAP 3 **Sabot/Roy/Général Messimy**
- Le secteur 1AU4 avec l'OAP 4 **Monétroi/Gailloux**

La zone 2AU comprend l'OAP 5 **Sabot**.

Ces zones AU sont situées au village.

Tout projet doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies parallèlement.

### **AU.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

#### **AU.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

Les zones AU sont multifonctionnelles. Elles ont vocation à comprendre des habitations, des commerces, des activités de services, des équipements publics d'intérêt collectif et services publics et certaines constructions destinées aux activités des secteurs secondaires et tertiaires.

**Sont autorisées** les destinations et sous-destination prévues par les articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme **sous réserve des interdictions et limites explicitées ci-dessous.**

## **AU.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **❖ Dans l'ensemble de la zone 1AU, sont interdits :**

- ✳ les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières, y compris les extensions des bâtiments existants
- ✳ les carrières ou exploitations de sol
- ✳ pour les constructions destinées aux activités des secteurs secondaires ou tertiaires, celles relevant de la sous-destination industrie
- ✳ 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 sauvages de déchets ou matériaux.

### **❖ Dans la zone 2AU, sont interdites :**

Toutes constructions nouvelles excepté les constructions listées ci-dessous au paragraphe AU.I.3-2.

## **AU.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **1 – Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

#### **❖ Dans l'ensemble de la zone 1 AU :**

- ♣ Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies parallèlement.
- ♣ L'urbanisation sera opérée par la voie d'une opération unique.
- ♣ Phasage des secteurs 1AU :
  - Le secteur 1AU1 sera ouvert à l'urbanisation en premier lieu.
  - Le secteur 1AU2 ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque les programmes de logements seront réalisés dans le secteur 1AU1.
  - Le secteur 1AU3 ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque les programmes de logements seront réalisés dans le secteur 1AU2.
  - Le secteur 1AU4 ne sera ouvert à l'urbanisation que lorsque les programmes de logements seront réalisés dans le secteur 1AU3.

Si une opération de constructions est prête (plan d'aménagement établi en compatibilité avec les OAP et achat des parcelles par l'aménageur) dans un ordre différent, elle deviendra prioritaire, et l'ordre chronologique sera alors revu.

- ♣ Pour que les opérations d'ensemble soient compatibles avec l'aménagement cohérent de la zone, les opérations d'aménagement envisagées doivent :
  - ✓ s'intégrer dans le quartier et permettre au reste de la zone de s'urbaniser correctement,
  - ✓ ne pas compromettre l'aménagement cohérent et/ou les possibilités techniques et financières d'utilisation future du site.

#### **❖ Dans la zone 2 AU :**

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est d'initiative publique.

## 2 – Conditions générales :

### ❖ Dans l'ensemble de la zone 1AU :

- ♣ Les constructions destinées au commerce, activités de services et d'équipements d'intérêt collectif et services publics telles que définies par l'article R 151-27 du code de l'urbanisme, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusées dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- ♣ Sont autorisés les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectifs dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages.
- ♣ La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien, sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré.
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.
  - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
  - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après.
  - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ♣ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol, inférieurs à 1,5 mètre, sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

### ❖ Dans la zone 2 AU :

Seules sont admises les constructions relevant de la sous-destination « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » et l'extension des bâtiments agricoles existants nécessaire à la pérennité de l'activité.

## AU.I.4 – Mixité sociale

Le taux de logements aidés ou en accession sociale est défini au cas par cas dans les OAP.

## AU.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### AU.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteur maximale des constructions :

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.



- ♦ La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de l'environnement bâti du village, avec un maximum de 7 mètres à l'égout du toit.
- ♦ 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.
- ♦ En cas d'aménagement de constructions et/ou d'extension en plan dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.
- ♦ En limite de zones N et A, une attention particulière est portée sur la localisation et la volumétrie des constructions pour assurer une transition adaptée.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 5 mètres comptés à partir de l'alignement de la voie de desserte et des emprises publiques.
  - Cette règle s'applique au corps principal du bâtiment, hors saillies, balcons, corniches dans la limite de 1 mètre. Au-delà, c'est la partie la plus avancée de la construction qui servira de référence pour le calcul de la distance.
  - ♦ Une implantation 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.
  - Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout du toit peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte mais sont interdites à proximité d'une intersection.
- Les sorties sur la voie resteront exceptionnelles suivant la configuration des lieux et la dangerosité.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- \* Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou à une distance d'au moins 3 mètres comptés horizontalement entre le point le plus proche de la limite séparative et le corps principal du bâtiment sans être inférieure à la demi hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.
- \* Aucune façade des constructions principales implantées en limite séparative ne doit dépasser 20 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne doit pas dépasser 35 mètres.
- \* Pour les annexes implantées en limite séparative, aucune façade ne doit dépasser 10 mètres. La longueur cumulée des façades implantées en limite ne peut dépasser 16 mètres.
- \* La distance se compte par rapport aux corps principaux des bâtiments, hors saillies, balcons, corniches dans la limite de 1 mètre. Au-delà, c'est la partie la plus avancée de la construction qui servira de référence pour le calcul de la distance.
- \* Les annexes type abris de jardin et les vérandas d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées à partir de 2 mètres de la limite séparative. L'ensemble de ces annexes ne pourra dépasser 10 mètres en longueur totale.

\* L'implantation des piscines est interdite en limite séparative mais est possible à partir de 2 mètres de cette limite.

### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées infra dans ce chapitre tout en respectant le coefficient de biotope indiqué au chapitre AU.II.3.

## **AU.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :**

#### **1 – Règles générales**

##### **Insertion dans le contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

Lorsqu'un projet témoigne d'une recherche architecturale particulièrement intéressante, même s'il est de nature à modifier 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 l'intérêt du projet.

Les travaux sur une construction existante ou les nouvelles constructions doivent être réalisés en tenant compte de la meilleure insertion possible dans le site bâti et naturel.

##### **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 et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- ✓ Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.
- ✓ Les bâtiments annexes des habitations doivent être construits dans le même style architectural à l'exception des abris de jardin.
- ✓ Les archétypes régionaux, les détails architecturaux caractéristiques d'autres régions ou d'autres climats sont interdits.

### **Toitures - couvertures :**

- ♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 40 %, sauf pour les annexes type abris de jardins et les vérandas.
- ♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'adossant à des murs existants. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.
- ♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
  - pour les terrasses de petites tailles accessibles de plain-pied à partir d'une surface habitable.
  - comme élément restreint de liaison.
  - pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer harmonieusement dans leur environnement.

- ♣ Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas, et de teintes rouge ou brun nuancés (rouge vif interdit).
- ♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant.
- ♣ Sont obligatoires les débords de toiture d'au moins 0,40 mètre (chéneau compris).

Ils pourront être inférieurs pour :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout
- les hangars agricoles.

Ils sont interdits pour les constructions édifiées en limite séparative

Ils ne sont pas imposés pour les annexes type abris de jardin et les vérandas.

- ♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient limitées au maximum.

### **Eléments de surface :**

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. Pour les enduits, le blanc et les teintes agressives sont interdits.
- 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 bâtiments doivent présenter dès achèvement des travaux un aspect fini et propre.
- Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

### **Clôtures :**

- ♣ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ♣ Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur et matériaux.
- ♣ Elles peuvent être constituées :
  - \*d'un simple grillage
  - \*d'un simple grillage posé sur un muret (ou bahut) de soubassement

\*ou de panneaux en dur (bois, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...) pouvant être posés sur un mur dans les mêmes conditions que le muret (bahut)  
 \*ou d'un mur plein.

- ♣ Les brises-vues et les bâches sont interdits excepté les kits d'occultation pour grillage rigide.
- ♣ Lorsqu'il s'agit de murs de clôture le long d'une rue, leur hauteur et leur teinte extérieures pourront être imposées pour être en harmonie avec les murs de clôtures voisins.
- ♣ Dans le cadre d'une opération d'ensemble, les clôtures devront avoir le même aspect et la même teinte pour toutes les constructions.
- ♣ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- ♣ La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée 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 de bonne ordonnance en usage.
- ♣ Les clôtures intérieures peuvent être doublées d'une haie avec des essences régionales variées (voir le code civil pour les hauteurs autorisées).
- ♣ Dans le cas d'une plantation côté voirie publique, la haie paysagère végétale avec des essences régionales variées sera la règle (voir le code civil pour les hauteurs autorisées).

### **Espaces libres communs :**

Les opérations d'au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitations) doivent disposer d'espaces libres communs (espaces de convivialité) non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 5 % de la surface totale du tènement sans être inférieure à 200 m<sup>2</sup>.

Les bas-côtés d'une opération ne peuvent constituer cet espace libre commun.

### **❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :**

#### **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

✿ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU autorise les dispositifs, matériaux ou procédés suivants :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture.
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables. Les éoliennes devront faire l'objet d'une étude d'impact sonore et visuel.
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie.
- 4° Les pompes à chaleur.
- 5° Les brise-soleil.

✿ L'usage de revêtements perméables est à privilégier, notamment pour les voies d'accès et les surfaces de stationnement.

### AU.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de coupe d'éléments boisés (aménagement d'une voie, état sanitaire des arbres, sécurité des personnes et des biens), il faudra procéder à la replantation dans le projet, sur la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération, la surface d'espaces verts en pleine terre doit représenter au minimum 40% de la surface totale du tènement.

♣ Pour les plantations nouvelles et celles qui doivent être remplacées, le choix doit se porter sur des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont interdites.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement, par la plantation d'une haie par exemple, peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

### AU.II.4 - Stationnement

#### Principes généraux :

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.

Le nombre de places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU doit être conservé.

#### 1 - Pour les logements :

Sur le domaine privé, il est exigé 1 place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur avec au minimum 2 places de stationnement voiture par logement.

Les opérations d'au moins 4 logements (neufs ou par réhabilitations) doivent disposer d'un nombre de places visiteurs égal au nombre de logements.

#### 2 - Pour les autres destinations (commerces, équipements ...) :

Chaque projet devra démontrer que la problématique « stationnement » a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les employés, la clientèle, les livraisons, etc ...).

### **3 – Pour les modes doux (deux roues) :**

Des stationnements pour les vélos doivent être prévus pour tout projet à proximité des équipements publics.

En cas de création de logements collectifs ou de bureaux, une ou plusieurs aires de stationnement sécurisées doivent être aménagées pour le stationnement des vélos dans les conditions suivantes :

- 1 emplacement par logement.
- 2 emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> même incomplète pour les bureaux, activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics.

Les espaces aménagés pour le stationnement des vélos seront de plain-pied et facilement accessibles depuis l'espace public.

## **AU.III - Equipement et réseaux**

### **AU.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées**

- 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 du projet, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des différents services de secours ou d'interventions (forces de sécurité, déneigement, ramassage des ordures ménagères, ENEDIS ....)
- 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.
- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération sans être inférieure à :
  - 3,50 m par voie en sens unique.
  - 5,00 m pour un double sens.

Il pourra être imposé un trottoir ou une sur-largeur pour la circulation des modes doux.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse se stationner devant sans empiéter sur le domaine public avec un minimum de 3 mètres de retrait.
- Les opérations doivent prévoir des cheminements modes doux dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies parallèlement.
- Pour tout accès depuis la voie publique, la plateforme de raccordement entre la voie de desserte publique et la parcelle privée ne pourra être supérieure à 5% sur 5 mètres.

## AU.III.2 - Desserte par les réseaux

*Voir en parallèle le zonage d'assainissement*

### **Alimentation en eau potable:**

- ♦ Toute construction à usage d'habitation, de commerce ou de bureau et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Tout projet fera l'objet d'une étude technique par le service gestionnaire de l'eau et le branchement réalisé sur le domaine public sera aux frais du demandeur (délibération N°2020 11 du 25 juin 2020).
- ♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine et devra être déclarée en Mairie.

Si cette eau, après utilisation, se déverse dans le réseau d'assainissement collectif, l'utilisateur devra contribuer à sa dépollution. Une redevance spécifique d'assainissement est alors calculée sur la base des volumes qui sont rejetés ;

- soit par mesure directe à l'aide d'un compteur spécifique qui aura été installé et entretenu par l'utilisateur,
- soit sur une base forfaitaire, selon les critères suivants (surfaces de la construction, du terrain et nombre de salariés dans la société ...).

Afin de prévenir les risques sanitaires liés à l'éventuelle contamination de l'eau déversée dans le réseau public, les agents des services d'eau potable ont un droit d'accès aux propriétés pour contrôler les installations intérieures du logement.

- ♦ 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 et aux recommandations du Zonage d'Assainissement. Ce raccordement est soumis au paiement de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) révisé annuellement (délibération N° 2020 10 du 25 juin 2020).

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

- ♦ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis 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 zonage d'assainissement et au SPANC. Le coût de cette étude sera à la charge du demandeur.

### **Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

\* L'infiltration des eaux de pluie sur le terrain sera privilégiée en fonction de la capacité d'absorption du sol. En présence du réseau d'eau pluviale, le débit de fuite maximum autorisé du raccordement sera de 5 litres par seconde par hectare et la mise en place d'un puit d'infiltration de 3000 litres minimum avant une surverse est obligatoire (délibération N° 2020 12 du 25 juin 2020).

\* 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 la commune.
- ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un ou plusieurs puits perdus.

\* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

\* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.

\* La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

### **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

### **Eclairage des voies privées :**

En fonction de l'importance du projet et en vertu de l'article L 2122-2 du CGCT, le Maire pourra imposer la mise en place d'un éclairage des voies de desserte. Le matériel et le réseau seront soumis à l'approbation des services techniques de la commune.

### **Défense extérieure contre l'incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant, s'équiper de moyens privés permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.



## Chapitre 4 : la zone A

### **Article R151-22**

Les zones agricoles et forestières sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole ou forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles et forestières.

La zone A circonscrit les terres agricoles et forestières dans le respect des enjeux environnementaux, les bâtiments agricoles existants, ainsi que le bâti diffus non agricole (Billieux et autres).

La zone A comprend un secteur As (agricole strict) dans lequel les constructions ne sont autorisées que sous certaines conditions.

La zone A comprend un graphisme particulier pour protéger certains éléments :

- les espaces boisés et arbres isolés protégés au titre de l'article L 113-1 du code de l'urbanisme (espaces boisés classés)
- les secteurs humides et haies protégés au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme.

### **A.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

#### **A.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

La zone A est destinée à l'activité agricole.

**Dans les conditions fixées par les paragraphes A.I.2 et A.I.3**, sont autorisés les éléments visés par l'article R.151-23 du Code de l'urbanisme :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

#### **A.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

**Sont interdits :**

**Dans l'ensemble de la zone A :**

- ✓ les nouvelles constructions et aménagements excepté celles et ceux mentionnés aux paragraphes A.I.1 et A.I.3
- ✓ Les carrières ou exploitations de sol
- ✓ les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs excepté ceux mentionnés au paragraphe I.2 suivant
- ✓ le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées

- ✓ les dépôts et stockages de fumier proches des habitations voisines conformément à la réglementation en vigueur
- ✓ Les dépôts sauvages et déchets ou matériaux.

### **Dans le secteur As :**

Les nouvelles constructions et nouveaux ouvrages à l'exception de celles et ceux listées au point A.I.3.

## **A.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

### **1 – Dans la zone A :**

#### **Sont admis à condition d'être strictement nécessaires à l'activité agricole :**

- \* Les nouvelles constructions destinées :
  - ✓ à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale (notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes)
  - ✓ à l'habitation intégrée ou attenante aux bâtiments techniques
  - ✓ au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- \* L'extension des bâtiments techniques agricoles existants à la date d'approbation du PLU.
- \* Tout nouveau bâtiment d'élevage ou d'engraissement éloigné d'au moins 300 mètres de la limite de la zone U ou d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU
- \* Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- \* Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation.

### **2 – Dans la zone A et le secteur As, sont admis :**

- ❖ Pour le bâti existant :
  - \* L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, et dans leur volume initial
  - \* L'extension des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
    - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50% de la surface de plancher du bâtiment existant
    - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
    - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension en zone A : 200 m<sup>2</sup>
    - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension en zone As : 150 m<sup>2</sup>

- \* Les annexes des bâtiments d'habitation dans le respect des conditions suivantes :
  - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
  - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup>
  - Hauteur maximale des annexes : 2,50 m à l'égout du toit
- \* La reconstruction d'un bâtiment est admise dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
  - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ❖ Les constructions de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole, s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et s'ils s'intègrent au paysage.
- ❖ Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol, inférieurs à 1,5 mètre, s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## A.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### A.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

#### **Hauteur maximale des constructions :**

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions est fixée à :
  - 9 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments agricoles
  - 7 mètres à l'égout du toit pour les logements autorisés.
- ♦ Une hauteur différente peut être admise :
  - \* en cas de reconstruction à l'identique
  - \* pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement.
- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 5 mètres comptés à partir de l'alignement et des emprises publiques. Cette bande est portée à 10 mètres pour les bâtiments agricoles.
- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, hors saillies, balcons, corniches dans la limite de 1 mètre. Au-delà, c'est la partie la plus avancée de la construction qui servira de référence pour le calcul de la distance.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout du toit ou l'extension du bâti existant peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte mais sont interdites à proximité d'une intersection. Les sorties sur la voie resteront exceptionnelles suivant la configuration des lieux et la dangerosité.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- \* Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou à une distance d'au moins 3 mètres comptés horizontalement entre le point le plus proche de la limite séparative et le corps principal du bâtiment sans être inférieure à la demi-hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit. Les débords de toit ne sont pas autorisés sur les murs en limites séparatives.
- \* Aucune façade des constructions principales implantées en limite séparative ne doit dépasser 20 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne doit dépasser 35 mètres.
- \* Pour les annexes implantées en limite séparative, aucune façade ne doit dépasser 10 mètres. La longueur cumulée des façades implantées en limite séparative ne peut dépasser 16 mètres.
- \* La distance se compte par rapport aux corps principaux des bâtiments, hors saillies, balcons, corniches dans la limite de 1 mètre. Au-delà, c'est la partie la plus avancée de la construction qui servira de référence pour le calcul de la distance.
- \* Les bâtiments agricoles ne peuvent s'implanter en limite séparative mais à une distance minimum de 10 mètres.
- \* Les annexes type abris de jardins et les vérandas d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées à partir de 2 mètres de la limite séparative. L'ensemble de ces annexes ne pourra dépasser 10 mètres en longueur totale.
- \* L'implantation des piscines est interdite en limite séparative mais est possible à partir de 2 mètres de cette limite.

## **A.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :**

#### **Insertion dans le contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

Les travaux sur une construction existante ou les nouvelles constructions doivent être réalisés en tenant compte de la meilleure insertion possible dans le site bâti et naturel.

Lorsqu'un projet témoigne d'une recherche particulièrement intéressante et d'une volonté d'intégration au site, et s'il est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les travaux sur une construction existante ou les nouvelles constructions doivent être réalisés en tenant compte de la meilleure insertion possible dans le site bâti et naturel.

#### **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 et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- ✓ Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.
- ✓ Les bâtiments annexes des habitations doivent être construits dans le même style architectural à l'exception des abris de jardin.
- ✓ Les archétypes régionaux, les détails architecturaux caractéristiques d'autres régions ou d'autres climats sont interdits.

#### **Toitures - couvertures :**

- ♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 40 %, sauf pour les annexes type abris de jardins, les vérandas et les toitures des bâtiments agricoles.
- ♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'adossant à des murs existants. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus sauf pour les appentis jouxtant le corps principal du bâtiment agricole.

- ♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
  - pour les terrasses de petites tailles accessibles de plain-pied à partir d'une surface habitable
  - comme élément restreint de liaison
  - pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

♣ Sauf pour les toitures des bâtiments agricoles, les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas, et de teintes rouge ou brun nuancés (rouge vif interdit).

♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant.

♣ Sauf pour les toitures des bâtiments agricoles, les débords de toiture d'au moins 0,40 mètre (chéneau compris) sont obligatoires. Ils sont interdits en limite séparative.

Ils pourront être inférieurs pour :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout
- les hangars agricoles.

Ils sont interdits pour les constructions édifiées en limite séparative.

Ils ne sont pas imposés pour les annexes type abris de jardin et les vérandas.

♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient atténuées au maximum.

### **Eléments de surface :**

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. Pour les enduits, le blanc et les teintes agressives sont interdites.
- 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 bâtiments doivent présenter dès achèvement des travaux un aspect fini et propre.
- Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

### **Clôtures :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

- ♣ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ♣ Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur et matériaux.
- ♣ Elles peuvent être constituées :
  - \*d'un simple grillage
  - \*d'un simple grillage posé sur un muret (ou bahut) de soubassement
  - \*ou de panneaux en dur (bois, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...) pouvant être posés sur un mur dans les mêmes conditions que le muret (bahut)
  - \*ou d'un mur plein.
- ♣ Les brises-vues et les bâches sont interdits excepté les kits d'occultation pour grillage rigide.

- ♣ Lorsqu'il s'agit de murs de clôture le long d'une rue, leur hauteur et leur teinte extérieures pourront être imposées pour être en harmonie avec les murs de clôtures voisins.
- ♣ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- ♣ La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée 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 de bonne ordonnance en usage.
- ♣ Les clôtures intérieures peuvent être doublées d'une haie avec des essences régionales variées (voir le code civil pour les hauteurs autorisées).
- ♣ Dans le cas d'une plantation côté voirie publique, la haie paysagère végétale avec des essences régionales variées sera la règle (voir le code civil pour les hauteurs autorisées).

**Spécificités pour les éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

Petit patrimoine vernaculaire repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :

Il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

**❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :**

**Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

✱ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU autorise les dispositifs, matériaux ou procédés suivants :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture.
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables. Les éoliennes devront faire l'objet d'une étude d'impact sonore et visuel.
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie.
- 4° Les pompes à chaleur.
- 5° Les brise-soleil.

✱ Sauf contrainte technique liée au gabarit des véhicules pour les bâtiments agricoles, l'usage de revêtements perméables est à privilégier, notamment pour les voies d'accès et les surfaces de stationnement.

**A.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

♣ Espaces boisés classés (arbres isolés ou espaces) :

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :

Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de coupe d'éléments boisés (aménagement d'une voie, état sanitaire des arbres, sécurité des personnes et des biens), il faudra procéder à la replantation dans le projet, sur la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération, la surface d'espaces verts en pleine terre doit représenter au minimum 50% de la surface totale du tènement.

Ce coefficient ne concerne pas les projets liés aux exploitations agricoles.

♣ Pour les plantations nouvelles et celles qui doivent être remplacées, le choix doit se porter sur des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont interdites.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone urbaine, naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement, par la plantation d'une haie par exemple, peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

## A.II.4 - Stationnement

### Principes généraux :

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.

Le nombre de places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU doit être conservé.

Chaque projet devra démontrer que la problématique stationnement véhicules et mode doux a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les employés, la clientèle, les livraisons, les vélos, etc ...) sans être inférieur à 2 places de stationnements véhicules par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi à l'entier supérieur.

### Précisions pour les logements :

Sur le domaine privé, il est exigé 1 place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur avec au minimum 2 places de stationnement voiture par logement.

## A.III - Equipement et réseaux

### A.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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 du projet, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des différents services de secours ou d'interventions (forces de sécurité, déneigement, ramassage des ordures ménagères, ENEDIS ....).



- 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.
- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération sans être inférieure à ;
  - 3,50 m par voie en sens unique.
  - 6,00 m pour un double sens.

Il pourra être imposé un trottoir ou une sur-largeur pour la circulation des modes doux.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse se stationner devant sans empiéter sur le domaine public avec un minimum de 3 mètres de retrait pour les habitations et vu le gabarit des engins agricoles, 5 mètres pour les bâtiments agricoles.
- Pour tout accès depuis la voie publique, la plateforme de raccordement entre la voie de desserte publique et la parcelle privée ne pourra être supérieure à 5% sur 5 mètres.

## **A.III.2 - Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable :**

- ♦ Toute construction à usage d'habitation, de commerce ou de bureau et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Tout projet fera l'objet d'une étude technique par le service gestionnaire de l'eau et le branchement réalisé sur le domaine public sera aux frais du demandeur (délibération N°2020 11 du 25 juin 2020).
- ♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine et devra être déclarée en Mairie.

Si cette eau, après utilisation, se déverse dans le réseau d'assainissement collectif, l'utilisateur devra contribuer à sa dépollution. Une redevance spécifique d'assainissement est alors calculée sur la base des volumes qui sont rejetés ;

- soit par mesure directe à l'aide d'un compteur spécifique qui aura été installé et entretenu par l'utilisateur,
- soit sur une base forfaitaire, selon les critères suivants (surfaces de la construction, du terrain et nombre de salariés dans la société ...).

Afin de prévenir les risques sanitaires liés à l'éventuelle contamination de l'eau déversée dans le réseau public, les agents des services d'eau potable ont un droit d'accès aux propriétés pour contrôler les installations intérieures du logement.

- ♦ 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 par rapport à l'activité exercée.

### **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 et aux recommandations du Zonage d'Assainissement. Ce raccordement est soumis au paiement de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) révisé annuellement (délibération N° 2020 10 du 25 juin 2020).
- ♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et agricole 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.
- ♦ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis 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 zonage d'assainissement et au SPANC. Le coût de cette étude sera à la charge du demandeur.

### **Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

- \* L'infiltration des eaux de pluie sur le terrain sera privilégiée en fonction de la capacité d'absorption du sol. En présence du réseau d'eau pluviale, le débit de fuite maximum autorisé du raccordement sera de 5 litres par seconde par hectare et la mise en place d'un puit d'infiltration de 3000 litres minimum (5000 litres pour les bâtiments agricoles) avant une surverse est obligatoire (délibération N° 2020 12 du 25 juin 2020).
- \* 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 la commune.
  - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un ou plusieurs puits perdus.
- \* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- \* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- \* La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

### **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

### **Eclairage des voies privées :**

En fonction de l'importance du projet et en vertu de l'article L 2122-2 du CGCT, le Maire pourra imposer la mise en place d'un éclairage des voies de desserte. Le matériel et le réseau seront soumis à l'approbation des services techniques de la commune.

**Défense extérieure contre l'incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant, s'équiper de moyens privés permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## Chapitre 5 : la zone N

### **Article R151-24**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

La zone N circonscrit la frange Est du territoire communal, entre la rivière d'Ain et le village (avec quelques bâtiments existants), les secteurs vierges Nord et Sud du village, et le bâti de Giron.

La zone N comprend un secteur Ne (zone naturelle écologique sensible) qui circonscrit les zones Natura 2000.

Une partie de la zone N est concernée par le périmètre de protection éloignée du captage d'eau potable de Charnoz-sur-Ain.

La préservation de la ressource naturelle (captage d'eau potable) est identifiée par une trame apposée au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme ; elle recouvre les périmètres de protection sur les secteurs concernés.

Les prescriptions de l'arrêté de la Déclaration d'Utilité Publique du 5/01/94 sont à respecter.

Une partie de la zone N est concernée par les risques identifiés par le plan de prévention des risques inondation (PPRi) de l'Ain approuvé le 1er septembre 2005. *Cette donnée risque est complétée par le porter à connaissance du nouvel aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » (en application des articles L.132-2 et R.132-1 du code de l'urbanisme) transmis en 2018.*

Les prescriptions du PPRi du 01/09/05 sont à respecter.

*Le PPRi est en cours de révision depuis juillet 2020.*

Les risques concernent également un secteur sous le village de fortes pentes et au terrain fragile et sensible où il est nécessaire de protéger les pentes boisées et de limiter la présence humaine.

La préservation de la côtière boisée et pentue doit être imposée en la maintenant dans son état actuel sans accroître la présence humaine, notamment par des agrandissements de l'existant ou de nouvelles constructions.

La prise en compte de ces risques est identifiée par une trame apposée au titre de l'article R 151-34-1 du code de l'urbanisme.

## **N.I - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité**

*Lire en parallèle l'arrêté de la Déclaration d'Utilité Publique du 5/01/94*

*Ainsi que le PPRI approuvé le 01/09/2005 et le Porter à connaissance du nouvel aléa de référence « inondation de l'Ain et de ses affluents » transmis en 2018.*

### **N.I.1 - Destinations et sous-destinations autorisées**

Dans le respect des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme, ne sont autorisées que les constructions et occupations listées et soumises aux conditions mentionnées ci-dessous.

### **N.I.2 - Interdiction de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **Sont interdits :**

- ✳ les destinations et sous-destinations non listées dans ce chapitre
- ✳ les carrières et exploitations de sol
- ✳ 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 sauvages de déchets ou matériaux.
- ✳ dans le secteur de risques identifiés sur le Règlement graphique, les extensions et annexes des bâtiments d'habitation existants
- ✳ dans le secteur de préservation de la ressource en eau, les puisards absorbants
- ✳ dans le secteur Ne, toute occupation du sol excepté les constructions de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » dans les conditions explicitées ci-dessous.

### **N.I.3 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités**

#### **Sont admis sous conditions :**

- ✓ L'aménagement, la réfection et l'adaptation des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU, et dans leur volume initial
- ✓ Excepté dans la zone de risques identifiée sur le Règlement graphique, l'extension des constructions d'habitation existants à la date d'approbation du PLU dans les conditions suivantes :
  - Surface supplémentaire maximale autorisée : 50 % de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant
  - Surface de plancher minimale de l'habitation avant extension : 50 m<sup>2</sup>
  - Surface de plancher maximale de l'habitation après extension : 250 m<sup>2</sup>
- ✓ Excepté dans la zone de risques identifiée sur le Règlement graphique, les annexes des bâtiments d'habitation existants dans le respect des conditions suivantes :
  - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation : 30 m
  - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscine non comprise) : 50 m<sup>2</sup>
  - Hauteur maximale des annexes : 2,50 m à l'égout du toit

- ✓ La reconstruction d'un bâtiment dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa, naturel ou technologique, susceptible de se reproduire à nouveau et remettant en cause la localisation du bâtiment sinistré,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - la reconstruction respecte les caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère édictées ci-après
  - son implantation ne constitue pas une gêne notamment pour la circulation.
- ✓ Excepté dans la zone de risques identifiés sur le Règlement graphique, les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol, inférieurs à 1,5 mètre, s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- ✓ Les constructions de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » s'ils ne compromettent pas l'exploitation agricole, s'ils n'ont pas d'incidences négatives sur la valeur agronomique des terres ou sur la qualité d'un espace naturel et s'ils s'intègrent au paysage.
- ✓ Dans le secteur Ne, les constructions de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » sous réserve d'une étude d'incidence du projet sur le site Natura 2000.

## N.II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### N.II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

#### **Emprise au sol :**

L'emprise au sol des constructions résulte de l'ensemble des prescriptions rédigées dans ce chapitre.

#### **Hauteur maximale des constructions :**

- ♦ La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout du toit.
- ♦ Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- ♦ La hauteur maximale des constructions doit être telle que le bâtiment s'intègre dans le gabarit général de l'environnement avec un maximum de 7 mètres à l'égout du toit.
- ♦ 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,
  - \* en cas de reconstruction à l'identique.
- ♦ En cas d'aménagement de constructions et/ou d'extension en plan dans le bâti ancien de plus grande hauteur, la hauteur à prendre en compte est celle du bâtiment existant.
- ♦ Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (château d'eau, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, relais de communication, etc ...), et pour les ouvrages d'intérêt général.

### **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :**

- Le long des routes départementales, les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement.
- Le long des autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées au-delà d'une bande de 5 mètres comptés à partir de l'alignement et des emprises publiques.
- Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment, hors saillies, balcons, corniches dans la limite de 1 mètre. Au-delà, c'est la partie la plus avancée de la construction qui servira de référence pour le calcul de la distance.
- Les constructions annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et d'une hauteur inférieure ou égale à 2,5 m à l'égout du toit ou l'extension du bâti existant peuvent être implantées à l'alignement des voies de desserte, sans sortie de véhicule sur la voie. Cette possibilité ne s'applique pas le long des routes départementales.  
Les sorties sur la voie sont interdites.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

- \* Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives, ou à une distance d'au moins 3 mètres comptés horizontalement entre le point le plus proche de la limite séparative et le corps principal du bâtiment sans être inférieure à la demi hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit.  
Les débords de toit ne sont pas autorisés sur les murs en limites séparatives.
- \* Aucune façade des constructions principales implantées en limite séparative ne doit dépasser 20 mètres et la longueur cumulée des façades mitoyennes ne doit dépasser 35 mètres.
- \* Pour les annexes implantées en limite séparative, aucune façade ne doit dépasser 10 mètres. La longueur cumulée des façades implantées en limite séparative ne peut dépasser 16 mètres.
- \* La distance se compte par rapport aux corps principaux des bâtiments, hors saillies, balcons, corniches dans la limite de 1 mètre. Au-delà, c'est la partie la plus avancée de la construction qui servira de référence pour le calcul de la distance.
- \* Les annexes type abris de jardins et les vérandas d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup>, et d'une hauteur inférieure ou égale à 2 mètres à l'égout du toit peuvent être implantées à partir de 2 mètres de la limite séparative. L'ensemble des annexes ne pourra dépasser 10 mètres en longueur totale.
- \* L'implantation des piscines est interdite en limite séparative mais est possible à partir de 2 mètres de cette limite.

## **N.II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **❖ Insertion de la construction dans ses abords, qualité, diversité architecturale, urbaine et paysagère des constructions, et conservation et mise en valeur du patrimoine :**

#### **Insertion dans le contexte en lien avec les bâtiments contigus :**

Reste d'ordre public l'article R111-27 créé par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

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

Lorsqu'un projet témoigne d'une recherche particulièrement intéressante et d'une volonté d'intégration au site, et s'il est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Les travaux sur une construction existante ou les nouvelles constructions doivent être réalisés en tenant compte de la meilleure insertion possible dans le site bâti et naturel.

#### **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 et la répartition des niveaux doit être en concordance avec la pente naturelle du terrain.
- ✓ Les mouvements de terrain (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction sont limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une transformation importante du site.
- ✓ Les bâtiments annexes des habitations doivent être construits dans le même style architectural à l'exception des abris de jardin.
- ✓ Les archétypes régionaux, les détails architecturaux caractéristiques d'autres régions ou d'autres climats sont interdits.

#### **Toitures - couvertures :**

- ♣ La pente des toits doit être comprise entre 30 % et 40 %, sauf pour les annexes type abris de jardins et les vérandas
- ♣ Les toits à un pan sont interdits excepté ceux s'adossant à des murs existants. Ils doivent respecter les pentes rappelées ci-dessus.
- ♣ Les toits-terrasses sont interdits excepté dans les cas suivants :
  - pour les terrasses de petites tailles accessibles de plain-pied à partir d'une surface habitable
  - comme élément restreint de liaison



- pour les constructions aux couvertures végétalisées planes participant à la régulation thermique des bâtiments et à la gestion douce des eaux pluviales.

Les toits à un pan et les toits-terrasses doivent s'intégrer dans leur environnement harmonieusement.

- ♣ Les couvertures doivent être réalisées en matériaux ayant l'apparence de tuiles excepté pour les constructions bio-climatiques et vérandas, et de teintes rouge ou brun nuancés (rouge vif interdit).
- ♣ Les extensions de toitures doivent être en harmonie avec le toit existant.
- ♣ Les débords de toiture d'au moins 0,40 mètre (chéneau compris) sont obligatoires. Pour rappel, ils sont interdits en limite séparative.

Ils pourront être inférieurs pour :

- les constructions d'une hauteur inférieure à 2,50 mètres à l'égout
- les hangars agricoles.

Ils sont interdits pour les constructions édifiées en limite séparative.

Ils ne sont pas imposés pour les annexes type abris de jardin et les vérandas.

- ♣ Les éléments bioclimatiques doivent être implantés en harmonie avec l'ensemble des constructions et de telle façon que les nuisances soient atténuées au maximum.

### **Eléments de surface :**

- Les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement. Pour les enduits, le blanc et les teintes agressives sont interdites.
- 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 bâtiments doivent présenter dès achèvement des travaux un aspect fini et propre.
- Les pastiches d'une architecture archaïque sont interdits (imitations).

### **Clôtures :**

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures nécessaires à l'activité agricole et forestière.

- ♣ Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- ♣ Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur et matériaux.
- ♣ Elles peuvent être constituées :
  - \*d'un simple grillage
  - \*d'un simple grillage posé sur un muret (ou bahut) de soubassement
  - \*ou de panneaux en dur (bois, composite, métal) ou en bois naturel (panneaux en noisetier ...) pouvant être posés sur un mur dans les mêmes conditions que le muret (bahut)
  - \*ou d'un mur plein.
- ♣ Les brises-vues et les bâches sont interdits excepté les kits d'occultation pour grillage rigide.
- ♣ Lorsqu'il s'agit de murs de clôture le long d'une rue, leur hauteur et leur teinte extérieures pourront être imposées pour être en harmonie avec les murs de clôtures voisins.

- ♣ La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- ♣ La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée 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 de bonne ordonnance en usage.
- ♣ Les clôtures intérieures peuvent être doublées d'une haie avec des essences régionales variées (voir le code civil pour les hauteurs autorisées).
- ♣ Dans le cas d'une plantation côté voirie publique, la haie paysagère végétale avec des essences régionales variées sera la règle (voir le code civil pour les hauteurs autorisées).
- ♣ En limite du secteur Ne, et au sein de ce secteur Ne, les clôtures doivent être perméables ou semi perméables. Sont donc interdits les murets, les panneaux, les murs pleins ainsi que les grillages à mailles fines.

### **Spécificités pour les éléments ponctuels identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme :**

Petit patrimoine vernaculaire repéré par le biais de cet article du code de l'urbanisme :  
Il doit faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur et donc d'un entretien. Pour cela, il convient de maintenir une simplicité de traitement donc choisir des matériaux naturels harmonisés avec l'environnement bâti, et de s'inspirer le plus possible de l'aspect initial.

### **❖ Insertion et qualité environnementale des constructions :**

#### **Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales :**

✱ Sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement bâti, le PLU autorise les dispositifs, matériaux ou procédés suivants :

- 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture.
- 2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables. Les éoliennes devront faire l'objet d'une étude d'impact sonore et visuel.
- 3° Les équipements de récupération des eaux de pluie.
- 4° Les pompes à chaleur.
- 5° Les brise-soleil.

✱ L'usage de revêtements perméables est à privilégier, notamment pour les voies d'accès et les surfaces de stationnement.

## **N.II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

- ♣ Espaces boisés classés (arbres isolés ou espaces) :  
Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- ♣ Préservation des éléments boisés identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme :  
Ils sont soumis aux dispositions de cet article et doivent être protégés.

En cas de coupe d'éléments boisés (aménagement d'une voie, état sanitaire des arbres, sécurité des personnes et des biens), il faudra procéder à la replantation dans le projet, sur la même surface, de façon à reconstituer les continuités végétales à valeur écologique équivalente.

♣ Coefficient de biotope :

Pour toute opération, la surface d'espaces verts en pleine terre doit représenter au minimum 50% de la surface totale du tènement.

♣ Pour les plantations nouvelles et celles qui doivent être remplacées, le choix doit se porter sur des essences locales et peu consommatrices en eau.

♣ Les essences végétales connues pour être fortement allergènes sont interdites.

♣ Des haies peuvent être imposées pour masquer certains bâtiments ou installations.

♣ Un soin particulier doit être apporté à l'aménagement des espaces libres situés en limite d'une zone urbaine, naturelle ou agricole afin de garantir une transition paysagère qualitative notamment par le choix des plantations qui y sont réalisées ou le maintien et la mise en valeur d'éléments traditionnels existants, tels que les murs, les haies, les alignements d'arbres.

En outre, cet aménagement, par la plantation d'une haie par exemple, peut limiter la propagation des produits de traitement (impact des traitements phytosanitaires des zones agricoles vis-à-vis des habitations).

## N.II.4 - Stationnement

### Principes généraux :

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.

Le nombre de places de stationnement existantes sur les parcelles privées à la date d'approbation du PLU doit être conservé.

Chaque projet devra démontrer que la problématique stationnement véhicules et mode doux a été prise en compte (nombre de places suffisant pour les employés, la clientèle, les livraisons, les vélos, etc ...) sans être inférieur à 2 places de stationnements véhicules par tranche de 100 m<sup>2</sup> arrondi à l'entier supérieur.

### Précisions pour les logements :

Sur le domaine privé, il est exigé 1 place de stationnement voiture par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher arrondi à l'entier supérieur avec au minimum 2 places de stationnement voiture par logement.

## N.III - Equipement et réseaux

### N.III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

- 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 du projet, notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des différents services de secours ou d'interventions (forces de sécurité, déneigement, ramassage des ordures ménagères, ENEDIS ....).

- 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.
- Pour toute voie nouvelle ouverte à la circulation des véhicules, l'emprise de la voie doit être adaptée à l'importance de l'opération sans être inférieure à ;
  - 3,50 m par voie en sens unique.
  - 6,00 m pour un double sens.

Il pourra être imposé un trottoir ou une sur-largeur pour la circulation des modes doux.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale pour permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte qu'un véhicule puisse se stationner devant sans empiéter sur le domaine public avec un minimum de 3 mètres de retrait pour les habitations.
- Pour tout accès depuis la voie publique, la plateforme de raccordement entre la voie de desserte publique et la parcelle privée ne pourra être supérieure à 5% sur 5 mètres.

## **N.III.2 - Desserte par les réseaux**

### **Alimentation en eau potable :**

- ♦ Toute construction à usage d'habitation, de commerce ou de bureau et qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. Tout projet fera l'objet d'une étude technique par le service gestionnaire de l'eau et le branchement réalisé sur le domaine public sera aux frais du demandeur (délibération N°2020 11 du 25 juin 2020).
- ♦ L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puissage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine, et devra être déclarée en Mairie.

Si cette eau, après utilisation, se déverse dans le réseau d'assainissement collectif, l'utilisateur devra contribuer à sa dépollution. Une redevance spécifique d'assainissement est alors calculée sur la base des volumes qui sont rejetés ;

- soit par mesure directe à l'aide d'un compteur spécifique qui aura été installé et entretenu par l'utilisateur,
- soit sur une base forfaitaire, selon les critères suivants (surfaces de la construction, du terrain et nombre de salariés dans la société ...).

Afin de prévenir les risques sanitaires liés à l'éventuelle contamination de l'eau déversée dans le réseau public, les agents des services d'eau potable ont un droit d'accès aux propriétés pour contrôler les installations intérieures du logement.

Les puisages et captage ne sont pas admis dans le secteur N avec trame préservation de la ressource en eau.

- ♦ 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, notamment dans le secteur N avec trame préservation de la ressource en eau, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et aux recommandations du Zonage d'Assainissement. Ce raccordement est soumis au paiement de la Participation pour le financement de l'assainissement collectif (PFAC) révisé annuellement (délibération N° 2020 10 du 25 juin 2020).
- ♦ L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale et agricole 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.
- ♦ En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, est admis 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 zonage d'assainissement et au SPANC. Le coût de cette étude sera à la charge du demandeur.

### **Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :**

L'impact hydraulique des opérations d'urbanisme doit être quantifié, et des dispositifs adaptés à chaque cas, et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants, doivent être proposés.

- \* L'infiltration des eaux de pluie sur le terrain sera privilégiée en fonction de la capacité d'absorption du sol. En présence du réseau d'eau pluviale, le débit de fuite maximum autorisé du raccordement sera de 5 litres par seconde par hectare et la mise en place d'un puit d'infiltration de 3000 litres minimum avant une surverse est obligatoire (délibération N° 2020 12 du 25 juin 2020).
- \* 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 la commune.
  - ✓ soit être absorbées en totalité sur le terrain avec un ou plusieurs puits perdus.
- \* Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.
- \* L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement.
- \* La récupération des eaux pluviales de toiture en vue d'un usage intérieur au bâtiment (évacuation des excréta, lavage des sols, lavage du linge par création d'un réseau spécifique), doit répondre aux conditions fixées par la réglementation en vigueur et faire l'objet d'une déclaration d'usage au titre de la redevance assainissement.

**Dans le secteur de préservation de la ressource en eau,** l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement peut s'effectuer :

- \* soit par raccordement au réseau public d'eaux pluviales existant dans les conditions indiquées dans le premier alinéa.
- \* soit en évacuant en dehors de la zone de protection des puits de captage.
- \* Exceptionnellement, pour des raisons techniques, par des puisards après traitement.

### **Electricité, télécommunications et autres réseaux câblés :**

Les réseaux doivent être établis en souterrain en cas de constructions neuves et de réhabilitation du bâti existant.

Les fourreaux et les chambres techniques pour le déploiement de la fibre optique doivent être prévus par les aménageurs pour toutes les constructions autorisées.

**Eclairage des voies privées :**

En fonction de l'importance du projet et en vertu de l'article L 2122-2 du CGCT, le Maire pourra imposer la mise en place d'un éclairage des voies de desserte. Le matériel et le réseau seront soumis à l'approbation des services techniques de la commune.

**Défense extérieure contre l'incendie :**

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens publics, et le cas échéant, s'équiper de moyens privés permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

## Définitions - Lexique national de l'urbanisme

*Prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme*

Ce lexique vise notamment à poser les **définitions des principaux termes** utilisés dans le livre 1er du code de l'urbanisme.

Les auteurs des PLU conservent la **faculté d'étoffer** ce lexique par des définitions supplémentaires et de préciser les définitions nationales sans en changer le sens, notamment pour les adapter au contexte local.

Les définitions déclinées par ce lexique pourront à terme faire l'objet d'un arrêté, dans cette attente il est recommandé aux auteurs des PLU de les utiliser lors de l'élaboration ou la révision de leur PLU. Le lexique national s'applique plus particulièrement aux plans locaux d'urbanisme (PLU), aux PLU intercommunaux, aux plans de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV), aux cartes communales et au règlement national d'urbanisme. Leur prise en compte par les SCOT en permettra également une meilleure traduction dans les PLU.

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Cette définition permet de distinguer les extensions, des annexes à une construction principale, notamment dans les zones agricoles, naturelles ou forestières. Afin de concilier la possibilité de construire des annexes, avec les objectifs d'une utilisation économe des espaces naturels, et de préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières d'une part (article L.101-2 du code de l'urbanisme), et de maintien du caractère naturel, agricole ou forestier des zones A et N d'autre part, un principe « d'éloignement restreint » entre la construction principale et l'annexe est inscrit dans cette définition.

➤ **Voir la CDPENAF.**

L'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière que la construction principale à laquelle elle est liée fonctionnellement et peut être accolée ou non.

### Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Cette définition permet d'édicter des règles distinctes entre les constructions principales, les extensions et les annexes.

### Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme un bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes
- soit de l'absence de toiture
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

### **Construction (bâtiment, ouvrage ...)**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

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

Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947. II. 3444, concl. Dupin ; V. P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008/2009, Dalloz Action, no 8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980: Bull. crim. no 257; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

### **Construction existante**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cette définition comporte un critère physique permettant de la différencier d'une ruine (conformément à la jurisprudence). Elle retient en outre la condition d'existence administrative : seule une construction autorisée est considérée existante. Ainsi une construction, édifiée soit avant la loi du 15 juin 1943 relative au permis de construire, soit conformément à l'autorisation requise et obtenue à cet effet, est considérée comme légalement construite (CE. 15 mars 2006, Ministre de l'équipement, req. N°266.238).

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Cette définition reprend les termes de l'article R 420-1 du code de l'urbanisme qui s'appliquait uniquement au livre IV dudit code. On notera que les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

### **Façade**

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.



Cette définition vise à intégrer les dimensions fonctionnelles, et esthétique d'une façade, le règlement du PLU permettant d'encadrer les dispositions relatives à l'aspect extérieur des constructions, ainsi qu'aux ouvertures pratiquées en façade et aux ouvrages en saillie (balcons, oriels, garde-corps, cheminées, canalisations extérieures ...). Les éléments de modénatures tels que les acrotères, les bandeaux, les corniches, les moulures décoratives ou fonctionnelles, les bordures, les chambranles ou marquises sont constitutifs de la façade.

L'application de cette définition ne remet pas en cause les dispositions des articles L111-16 et L111-17 du code de l'urbanisme qui permettent aux PLU de s'opposer à l'utilisation de l'isolation extérieure (réalisée par des matériaux renouvelables ou par des matériaux ou procédés de construction) dans les sites patrimoniaux remarquables, en sites inscrits ou classés, à l'intérieur du cœur d'un parc national, sur les monuments historiques et dans leurs abords, et dans les périmètres dans lesquels les dispositions de l'article L. 111-16 s'appliquent.

### **Gabarit**

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

La notion de gabarit s'entend comme la totalité de l'enveloppe d'un bâtiment, comprenant sa hauteur et son emprise au sol. Le gabarit permet d'exprimer la densité en termes volumétriques, en définissant des formes bâties conformes aux limites de dimensions que doivent respecter les édifices dans une zone donnée. Il peut ainsi être utilisé pour octroyer des bonus de constructibilité.

### **Hauteur**

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

La présente définition vise à simplifier l'application des règles relatives à la hauteur des constructions en précisant et uniformisant les points de référence servant à la mesurer. Elle permet également de sécuriser la mise en œuvre des dérogations aux règles de hauteur des PLU qui sont autorisées, sous certaines conditions, par l'article L152-6 du code de l'urbanisme pour construire davantage de logements en zone tendue.

Il doit être précisé que la demande relative à l'application du droit des sols doit faire apparaître le niveau du sol avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet de construction. Toutefois, il est de jurisprudence constante que, le niveau du sol précité, peut intégrer les modifications du niveau du terrain intervenues avant le dépôt de la demande, et sans lien avec les travaux envisagés, sauf si ces aménagements ont été réalisés dans un objectif frauduleux visant à fausser l'appréciation de l'administration sur la conformité de la construction projetée à la réglementation d'urbanisme applicable. Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps). Le PLU pourra réglementer au cas par cas, soit la hauteur d'une construction dans sa totalité, soit façade par façade. Les auteurs des PLU conservent la faculté de préciser les modalités d'appréciation de la hauteur dans le cas de terrains en pentes.

### **Limites séparatives**

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Cette définition permet de définir le terrain d'assiette sur lequel s'applique les règles d'urbanisme et introduit les notions de limites latérales et de fond de parcelle, qui peuvent être déclinées dans les PLU pour préciser les règles d'implantation de la construction.

### **Local accessoire**

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Les locaux accessoires dépendent, ou font partie intégrante, d'une construction principale à laquelle ils apportent une fonction complémentaire et indissociable. Ils peuvent recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

### **Voies ou emprises publiques**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Cette définition a pour objectif de faciliter l'application des règles d'emprise au sol, de hauteur et d'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies qui jouxtent les constructions.

Ces voies doivent être ouvertes à la circulation, et recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

Les emprises publiques correspondent à des espaces ouverts au public qui ne relèvent pas de la notion de voie, telles que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

## Destinations et sous-destinations des constructions

Articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme

**Arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu**

**Avec corrections par le décret du 31/01/20 et l'arrêté du 31/01/20**

La ministre du logement et de l'habitat durable,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles R. 151-2, R. 151-27, R. 151-28 et R. 151-29 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 6 octobre 2016,

Arrête :

### Article 1

*La destination de construction « exploitation agricole et forestière » prévue au 1° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière.*

La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.

La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

### Article 2

*La destination de construction « habitation » prévue au 2° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les deux sous-destinations suivantes : logement, hébergement.*

La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.

### Article 3

*La destination de construction « commerce et activité de service » prévue au 3° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les sept sous-destinations suivantes : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques.*

La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.

La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.

La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions, autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

#### **Article 4**

*La destination de construction « équipements d'intérêt collectif et services publics » prévue au 4° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les six sous-destinations suivantes :*

- *locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,*
- *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,*
- *établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,*
- *salles d'art et de spectacles,*
- *équipements sportifs,*
- *autres équipements recevant du public.*

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

**Article 5**

*La destination de construction « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » prévue au 5° de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme comprend les quatre sous-destinations suivantes : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.*

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.



## Délibérations relatives aux clôtures et permis de démolir



REPUBLIQUE FRANÇAISE  
DEPARTEMENT DE L'AIN

### DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL

de la COMMUNE de CHARNOSUR-AIN

SEANCE DU JEUDI 04 FEVRIER 2021 A 20H00

CONVOCATION 30/01/2021-AFFICHAGE DU 30/01/2021

### Délibération N°2021 07 Instauration du dépôt de déclaration préalable pour l'édification d'une clôture

#### MEMBRES DU CONSEIL PRÉSENTS :

M. J-L GUYADER, M. P-Y TIPA, M. J-M BRISON, M. J-M SALAMAN, M. D SOUCHON, M. L FAIPEUR, Mme E CHAMPION, M. S BERNARD, Mme C JUNG, M. F MERCIER, M. M LANCESSEUR, Mme S GRIVET, Mme A SCRIBANTE, Mme Z ALLORY.

Excusés : Mme J FAVIER, M. J-M SALAMAN, M. M LANCESSEUR

#### Pouvoir :

M. J-M SALAMAN a donné pouvoir à M. P-Y TIPA  
M. M LANCESSEUR a donné pouvoir à Mme A SCRIBANTE.

**Secrétaire de séance : Mme E CHAMPION**

Le Conseil Municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le Règlement National d'Urbanisme,

VU le code de l'urbanisme et notamment son article R 421-12,

Considérant que le conseil municipal peut décider de soumettre les clôtures à déclaration préalable sur son territoire en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme,

Considérant l'intérêt de mettre en place cette procédure sur l'ensemble du territoire afin d'éviter la multiplication de projets non conformes et le développement éventuel de contentieux.

Après en avoir délibéré,

DECIDE de soumettre l'édification des clôtures à une procédure de déclaration préalable, à compter du 04 février 2021, sur l'ensemble du territoire communal, en application de l'article R421-12 du code de l'urbanisme, à l'exception des clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.-

Acte rendu exécutoire par dépôt en  
Préfecture le :  
Et publication ou notification le :  
Le Maire, M. J-L GUYADER



**Jean-Louis GUYADER**

Accusé de réception en préfecture  
001-210100889-20210517-202107-DE  
Date de télétransmission : 17/05/2021  
Date de réception préfecture : 17/05/2021

**Délibération N°2020 38**

Page 111



**DÉLIBÉRATIONS du CONSEIL MUNICIPAL****de la COMMUNE de CHARNOZ-SUR-AIN****SEANCE DU JEUDI 04 FEVRIER 2021 A 20H00**

CONVOCATION 30/01/2021-AFFICHAGE DU 30/01/2021

**Délibération N°2021 06 Instauration du dépôt des permis  
de démolir****MEMBRES DU CONSEIL PRÉSENTS :**

M. J-L GUYADER, M. P-Y TIPA, M. J-M BRISON, M. J-M SALAMAN, M. D SOUCHON, M. L FAIPEUR, Mme E CHAMPION,  
M. S BERNARD, Mme C JUNG, M. F MERCIER, M. M LANCESSEUR, Mme S GRIVET, Mme A SCRIBANTE, Mme Z ALLORY.

**Excusés :** Mme J FAVIER, M. J-M SALAMAN, M. M LANCESSEUR

**Pouvoir :**

M. J-M SALAMAN a donné pouvoir à M. P-Y TIPA

M. M LANCESSEUR a donné pouvoir à Mme A SCRIBANTE.

**Secrétaire de séance : Mme E CHAMPION**

Le Conseil Municipal,

VU le code général des collectivités territoriales,

VU le Règlement National d'Urbanisme,

VU le code de l'urbanisme et notamment son article R 421-27 dans sa rédaction issue de l'ordonnance n°2005-1527 du 08 décembre relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme,

VU le décret n°2007-18 du 05 janvier 2007 pris pour application de l'ordonnance susvisée,

VU le décret n°2007-817 du 11 mai 2007 et notamment son article 4 portant la date d'entrée en vigueur de la réforme des autorisations d'urbanisme au 1<sup>er</sup> octobre 2007,

Considérant que depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, le dépôt et l'obtention d'un permis de démolir ne sont plus systématiquement requis pour les projets de démolition de constructions,

Considérant que le conseil municipal peut toutefois décider d'instituer le permis de démolir sur tout ou partie de son territoire, en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme,

Considérant l'intérêt de mettre en place cette procédure sur l'ensemble du territoire,

Considérant que cette démarche permettra de mieux suivre les évolutions du patrimoine bâti sur la commune, d'encadrer et pouvoir éventuellement préserver le patrimoine bâti le plus remarquable de la commune.

Après en avoir délibéré,

Délibération N°2020 38

Accusé de réception en préfecture  
001-210100889-20210517-202106-DE  
Date de télétransmission : 17/05/2021  
Date de réception préfecture : 17/05/2021

Page 1 | 2



DECIDE d'instituer à compter du 04 février 2021, le permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, pour tous les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, en application de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme.

Pour extrait conforme au registre des délibérations du Conseil Municipal.-

Acte rendu exécutoire par dépôt en  
Préfecture le :  
Et publication ou notification le :  
Le Maire, M. J-L GUYADER



Jean-Louis GUYADER

Accusé de réception en préfecture  
001-210100889-20210517-202106-DE  
Date de télétransmission : 17/05/2021  
Date de réception préfecture : 17/05/2021



## Charte de paysage et d'architecture du SCOT BUCOPA Livret La Plaine de l'Ain et du Rhône

Voir le livret complet intégré au dossier du PLU





# **Autorisation des captages d'eau potable de Charnoz et implantation des périmètres de protection du territoire de la commune de Charnoz - Déclaration d'utilité publique (arrêté préfectoral du 5/01/1994**

**REÇU LE**

PREFECTURE DE L'AIN

**- 7 JAN. 1994**

REPUBLIQUE FRANCAISE

**DIRECTION DES COLLECTIVITES LOCALES  
DES OPERATIONS IMMOBILIERES  
ET DU CONTENTIEUX DE L'ETAT**

**D D A S S**  
Santé Environnement

*Bureau des Opérations Immobilières*

**- A R R E T E -**

YC/GB

Le Préfet de l'AIN,  
Chevalier de la Légion d'Honneur,  
Officier de l'Ordre National du Mérite,

**OBJET : Commune de CHARNOZ**

Autorisation des captages d'eau potable de CHARNOZ et  
implantation des périmètres de protection sur le territoire  
de la commune de CHARNOZ - Déclaration d'utilité publique.

Vu le code des communes ;

Vu l'article 113 du code rural sur la dérivation des eaux non domaniales ;

Vu les articles L 20 et L 20-1 du code de la santé publique ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Vu la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 modifiée relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution ;

Vu la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

Vu le décret n° 67-1094 du 15 décembre 1967 portant sanction des infractions à la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964 relative au régime et à la répartition des eaux et à la lutte contre leur pollution ;

Vu le décret n° 89-3 du 3 janvier 1989 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine à l'exclusion des eaux minérales naturelles modifié par le décret n° 90-330 du 10 avril 1990 et le décret n° 91-257 du 7 mars 1991 ;

Vu le décret n° 93-742 du 29 mars 1993 pris pour l'application de l'article 10 de la loi n° 92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau ;

Vu les délibérations en date des 26 juillet 1991 et 6 novembre 1992 par lesquelles le Conseil Municipal de CHARNOZ a :

- demandé l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique pour le projet cité en objet ;
- pris l'engagement d'indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux ;

Vu les pièces du dossier établi à l'appui de ces délibérations et comprenant notamment un mémoire explicatif, un rapport du géologue, un état parcellaire et un plan cadastral au 1/2.000ème délimitant les périmètres de protection des captages et le rapport de synthèse ;

.../...



- 2 -

Vu l'arrêté préfectoral en date du 29 juin 1993 ordonnant sur le territoire de la commune de CHARNOZ, pendant une période de 18 jours consécutifs, du 25 août 1993 au 11 septembre 1993 inclus, l'ouverture d'une enquête préalable à la déclaration d'utilité publique ;

Vu les numéros des 13 et 27 août 1993 des journaux "VOIX DE L'AIN" et "LE PROGRES" contenant l'insertion d'un avis d'enquête ;

Vu le certificat établi par M. le maire de CHARNOZ attestant l'affichage d'un avis d'enquête à compter du 10 août 1993 et pendant toute la durée de l'enquête ;

Vu le registre d'enquête contenant une observation du public ;

Vu le procès-verbal des opérations et l'avis favorable du commissaire-enquêteur en date du 15 septembre 1993 ;

Vu l'avis du conseil départemental d'hygiène en date du 3 novembre 1993 ;

Sur la proposition de M. le Secrétaire général de l'AIN ;

### - A R R E T E -

Article 1er : Est déclaré d'utilité publique le projet de la commune de CHARNOZ d'autorisation des captages d'eau potable et d'établissement des périmètres de protection de ces ouvrages sur le territoire de la commune de CHARNOZ.

Article 2 : La commune de CHARNOZ est autorisée à dériver une partie des eaux souterraines recueillies par ces puits situés sur sa commune.

Article 3 : Le volume des eaux à prélever par pompages ne pourra excéder 100 m<sup>3</sup>/h.

Article 4 : Conformément à l'engagement pris par le conseil municipal de CHARNOZ dans ses délibérations des 26 juillet 1991 et 6 novembre 1992, la commune devra indemniser les usiniers, irrigants et autres usagers des eaux de tous les dommages qu'ils pourront prouver leur avoir été causés par la dérivation des eaux.

Article 5 : Il sera établi autour des ouvrages de captages, trois périmètres de protection dont les limites figurent sur le plan cadastral au 1/2.000ème qui restera annexé au présent arrêté.

La réglementation particulière concernant chacun de ces périmètres de protection est définie comme suit :

#### 1) Périmètre de protection immédiate :

Cette zone, strictement interdite au public, sera entourée d'une clôture solide et infranchissable.

Toutes activités seront interdites à l'exception des activités de service.

#### 2) Périmètre de protection rapprochée :

A l'intérieur de ce périmètre seront interdits :

- le fonçage de puits, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert,
- le rejet dans le sol des huiles et lubrifiants,
- les dépôts d'ordures ménagères, immondiçes, détritiques et, de façon générale, tous dépôts de matières dangereuses
- susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

.../...



- 3 -

- les rejets, déversements et épandages des matières de vidange, des lisiers et d'eaux usées domestiques.
- l'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et gazeux, de produits chimiques,
- la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local habité par des animaux et, de même, les dépôts de fumier, les fosses à purin, les dépôts de matières fermentescibles.
- les terrains de camping et les cimetières,
- les constructions à usage d'habitation,
- les constructions artisanales et industrielles,
- toutes activités susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines.

La zone de protection rapprochée sera classée en zone ND au POS de la commune de CHARNOZ.

Les pratiques culturales seront réglementées pour limiter la pollution des eaux souterraines (choix des dates d'épandage, doses limitées aux seuls besoins de plantes).

### 3) Périmètre de protection éloignée :

A l'intérieur de ce périmètre seront interdits :

- les puisards absorbants, les carrières, les huiles et lubrifiants, les détergents, les décharges d'ordures.

Article 6 : Les eaux doivent répondre aux conditions exigées par le code de la santé publique. Elles seront traitées par chloration.

Article 7 : La commune de CHARNOZ est autorisée à acquérir, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation, les terrains nécessaires à la réalisation des travaux tels qu'ils figurent au plan cadastral au 1/2.000ème annexé au présent arrêté.

Article 8 : L'expropriation devra être accomplie dans un délai de cinq ans à compter de la date de publication du présent arrêté.

Article 9 : Quiconque aura contrevenu aux dispositions de l'article 5 du présent arrêté sera passible des peines prévues par le décret n° 67-1094 du 15 décembre 1967 pris pour l'application de la loi n° 64-1245 du 16 décembre 1964.

Article 10 : Le présent arrêté sera, par les soins de M. le Maire de CHARNOZ :

- d'une part, notifié à chacun des propriétaires intéressés, notamment par l'établissement des périmètres de protection.
- d'autre part, publié à la conservation des hypothèques de BOURG-en-BRESSE.

Il devra également être annexé au P.O.S. de la commune de CHARNOZ conformément à l'article L 126-1 du code de l'urbanisme.

.../...



- 4 -

Article 11 : - M. le Secrétaire général de l'AIN,  
- M. le Maire de CHARNOZ,

sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont un extrait sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de l'AIN et ampliation adressée à :

- M. le Commissaire-enquêteur,
- M. le Directeur régional de l'industrie, de la recherche et de l'environnement,
- M. le Directeur départemental de l'équipement,
- M. le Directeur départemental de l'agriculture et de la forêt,
- M. le Directeur départemental des affaires sanitaires et sociales.
- M. le Directeur des services fiscaux à BOURG-en-BRESSE.

BOURG-en-BRESSE, le - 5 JAN. 1994

Le Préfet,

Pour le Préfet,  
Le Secrétaire Général,

Signé Jean-Claude REY

Pour Ampliation  
Le Chef de bureau,



  
Louis VITTI