

**PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE DE VAL-REVERMONT**



REGLEMENT ECRIT

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE 22/07/2025

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	2
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER.....	26
Dispositions applicables à la zone Uat	27
Dispositions applicables à la zone Uap.....	39
Dispositions applicables à la zone Ua.....	51
Dispositions applicables à la zone Ub.....	63
Dispositions applicables à la zone Uh.....	75
Dispositions applicables à la zone UL.....	86
Dispositions applicables à la zone Ue.....	95
Dispositions applicables à la zone Uei.....	105
Dispositions applicables à la zone Ueq.....	115
Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)	125
Dispositions applicables à la zone AUei	135
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	147
Dispositions applicables aux zones agricoles (A).....	148
Dispositions applicables aux zones naturelles (N)	164

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Val-Revermont.

ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Val-Revermont est divisée en :

Zones urbaines :

Article R-151-18 du Code de l'urbanisme

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

- **Zone Uat** : Concerne le centre ancien et historique de Treffort. Caractérisé par une densité importante de constructions, le bâti y est majoritairement situé à l'alignement des voies et sur deux limites séparatives latérales. L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain.
- **Zone Uap** : Concerne le centre ancien de Pressiat. Il se caractérise par une densité relativement faible de construction et une configuration du bâti significative de la période de reconstruction d'après-guerre. L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain.
- **Zone Ua** : Concerne les zones urbaines de centralité de Cuisiat ainsi que la centralité de Treffort autour de la place du village ne répondant pas aux caractéristiques du bâti ancien et historiques de la zone Uat.
- **Zone Ub** : Il s'agit des secteurs de la commune à dominante résidentielle qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires. Dans ce tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée. Il s'agit également des secteurs qui font la transition avec l'espace agricole et qui jouent un rôle important dans la perception de la ville à la campagne.
- **Zone Uh** : Concerne les zones urbaines de hameaux, déconnectés des tissus urbains principaux des bourgs de Treffort, Cuisiat et Pressiat. L'objectif est de conserver leurs caractéristiques de morphologie urbaine. Le sous-secteur Uhr concerne spécifiquement le hameau de Montmerle.
- **Zone UL** : Il s'agit d'une zone urbaine de loisirs sur le secteur de Lucinges, c'est un espace urbanisé destiné à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que des activités touristiques et de loisirs.
- **Zone Ue** : Concerne les zones économiques du territoire (secteur Est de Saint-Michel, La Tourbe « Florentaise », la scierie). Le foyer ADAPEI est réglementé par un sous-secteur Uea.
- **Zone Uei** : Concerne spécifiquement la zone d'activités de Lucinges de compétence intercommunale.
- **Zone Ueq** : concerne le pôle d'équipements sportifs de Treffort.

Zones à urbaniser :

Article R151-20 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 existants 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 existants 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. »

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation résidentielle faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- **Zone AUei** : zone à urbaniser à vocation économique, faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, concernant l'extension de la zone d'activités de compétence intercommunale de Lucinges.

Zones Agricoles (A) :

Article R151-22 du Code de l'urbanisme

« Peuvent être classés en zones A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

- **Zone A** : comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **A** : zone agricole ;
- **Ap** : zone agricole à préserver pour des motifs paysagers et écologiques ;
- **Le STECAL Aa** : accueil d'un atelier de menuiserie.

Zones Naturelles (N) :

Article R151-24 du Code de l'urbanisme

Peuvent être classés en zones naturelles ou forestières, 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.

- **Zone N** : La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **N** : zone naturelle ;
- **Np** : zone naturelle à préserver pour des motifs paysagers et écologiques.
- **Les STECAL** :
 - Nt1 : Camping la Grange du Pin
 - Nt2 : Centre canin d'éducation et de loisirs

ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de trois grandes parties :

Titre I : DISPOSITIONS GENERALES qui donne les grandes définitions

Titre II : Règles qui s'appliquent aux zones U et AU.

Titre III : Règles qui s'appliquent aux zones A et N.

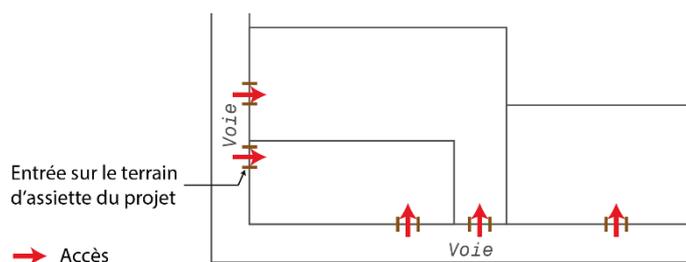
Les règles qui s'imposent sur la commune sont divisées en 8 articles :

Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions ARTICLE 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone) ARTICLE 6 : Stationnement
Équipements et réseaux	ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 : DEFINITIONS

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.



Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés joint au règlement.

Annexe :

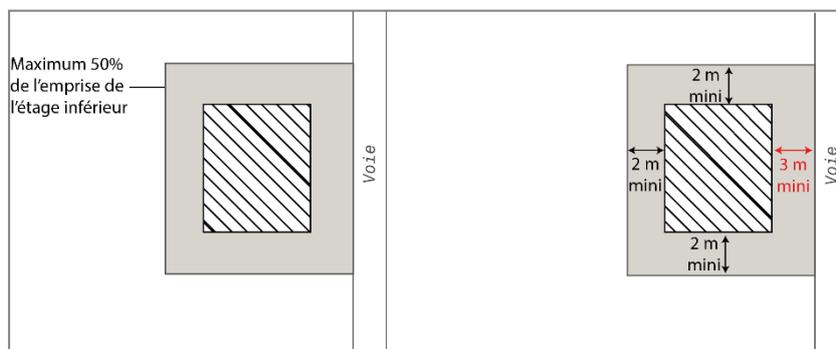
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines...). 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.

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Attique :

Construction en retrait des étages inférieurs d'au moins 3 mètres des façades sur voies et 2m des autres façades. Les attiques doivent représenter au maximum 50% de l'emprise au sol de l'étage inférieur.



Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Chaussée :

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules.

Construction :

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. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Construction existante :

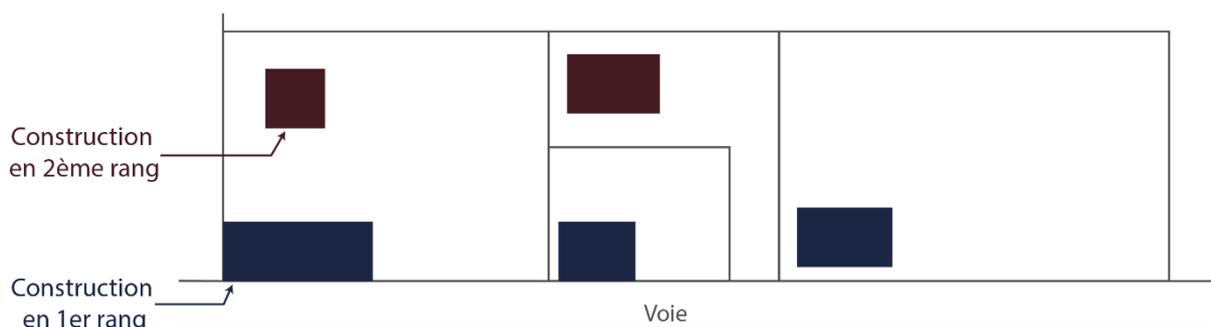
Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction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

Construction en premier rideau :

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

Construction en second rideau :

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.



Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Destination :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières** : correspondent aux activités ci-dessous
 - a. **Exploitations agricoles** : 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, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. 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.

- b. Exploitations forestières : L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

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 sont comprises la destination « exploitations agricoles » depuis la loi ELAN du 23 novembre 2018.

2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable

- a. Logement : comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :

- Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;
- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
- Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.

- b. Hébergement : recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.

3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

- a. Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :

- Alimentaire :
 - Alimentation générale ;
 - Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;

- Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - Caviste ;
 - Produits diététiques ;
 - Primeurs ;
 - Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile....
- Non alimentaire :
- Équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
 - Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
 - Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
 - Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
 - Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...
- b. Restauration : Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...). Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.
- c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- d. Activités de services 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. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
- Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
 - Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
 - Professions libérales : médecins, architecte, avocat, notaire, géomètre, expert-comptable, éditeur... ;
 - Laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
 - Établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, chambre de jeux (bowling, laser game, escape game...), etc. ;
- e. 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.
- f. Hôtels : 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
- g. Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinés 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

4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
- a. **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.
 - b. **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. Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité relèvent notamment de cette sous-destination.
 - c. **Etablissements 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.
 - d. **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.
 - e. **Equipements 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...
 - f. **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.
5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- a. **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 ;
 - b. **Entrepôts** : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.

- c. **Bureaux** : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
- Sièges sociaux ;
 - Bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques... ;
- d. **Centre de congrès et d'exposition** : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

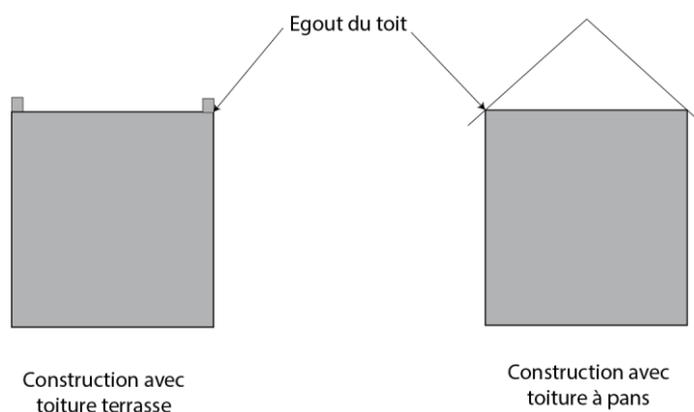
Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Égout du toit :

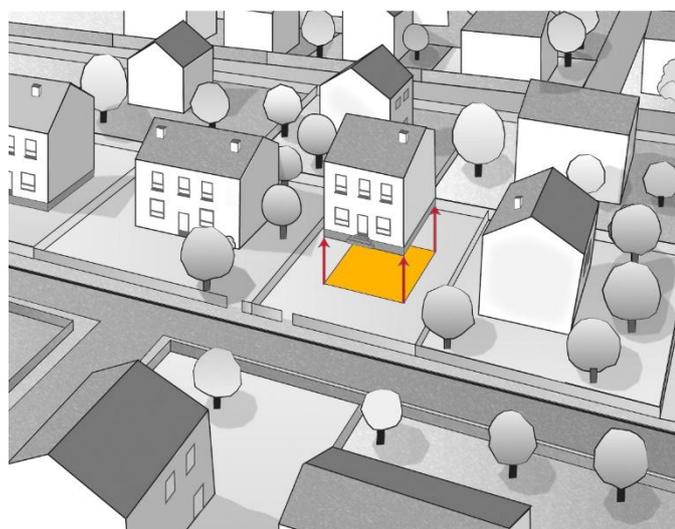
En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines couvertes et non couvertes sont constitutives d'emprise au sol.



Emprises publiques :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics, ...

Installations techniques :

Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur...).

Espaces boisés classés (EBC) :

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement.

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement ou des rampes d'accès au parking.

Espace pleine terre :

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol.

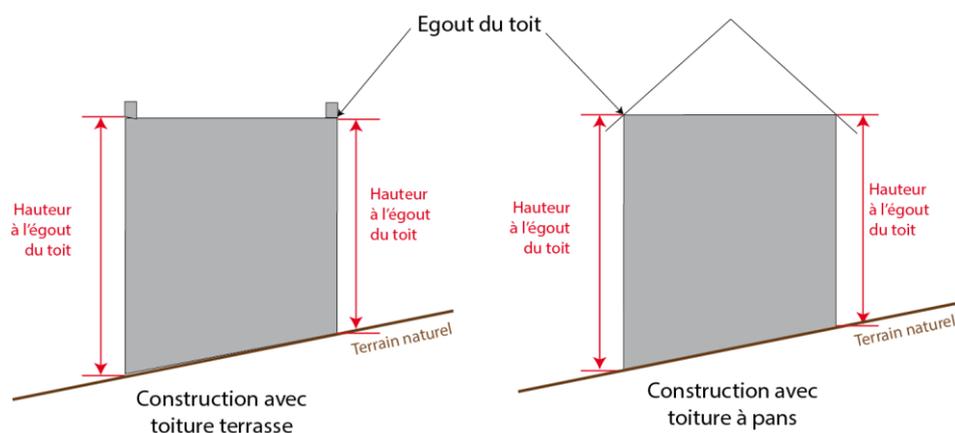
Extension – surélévation :

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.

Hauteur à l'égout du toit :

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente.

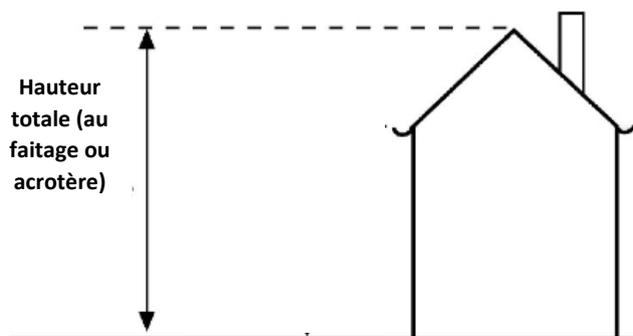
Sauf disposition contraire du règlement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



Quand les attiques sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale maximale à respecter. Néanmoins la hauteur à l'égout du toit des façades principales s'applique.

Hauteur totale

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 faitage 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.



Impasse :

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Liaison douce :

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

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. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. Une limite latérale est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie. Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Logements locatifs sociaux :

Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Modénature :

Proportions et dispositions de l'ensemble des éléments d'ornement que constituent les moulures et profils des moulures de corniche ainsi que les proportions et dispositions des membres de façade constituant le style architectural. Il s'agit de l'ensemble des éléments architecturaux qui permettent d'animer une façade, dont les reliefs créent des jeux d'ombre et de lumière : appuis, arcs, bandeaux, chapiteaux, corniches, encadrements, frontons, linteaux, etc.

Mur de soutènement :

Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de soutenir les terres d'un terrain naturel. Il s'agit d'un ouvrage construit en maçonnerie (béton armé, blocs de béton, pierres, etc.), annexe d'une construction. La stabilité d'un mur de soutènement est assurée par son propre poids, et doit, pour conserver son équilibre, avoir un poids qui contrebalance, non seulement les potentielles surcharges (passage de voitures, par exemple) mais aussi les poussées des terres latérales. Les murs de soutènement devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Un muret servant de socle à un grillage avec pour seule fonction de clôturer un terrain, et non de retenir des terres, est un mur de clôture.

Mutualisation du stationnement :

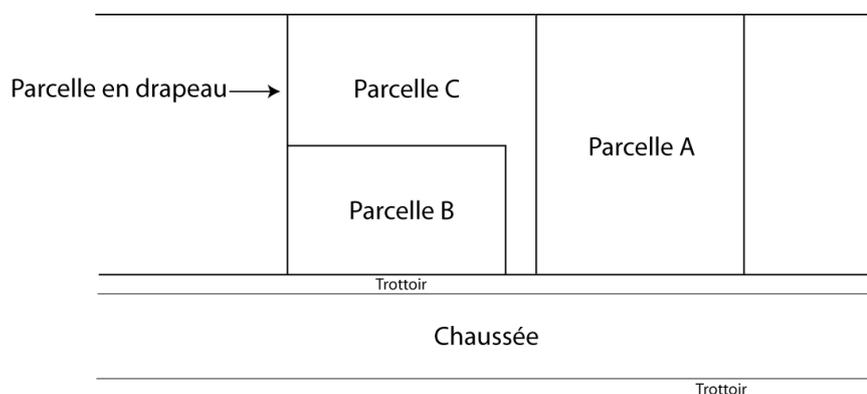
Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site et/ou au sein d'une même construction.

Opération d'aménagement d'ensemble :

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières d'urbanisme

Parcelles dites en drapeau :

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.



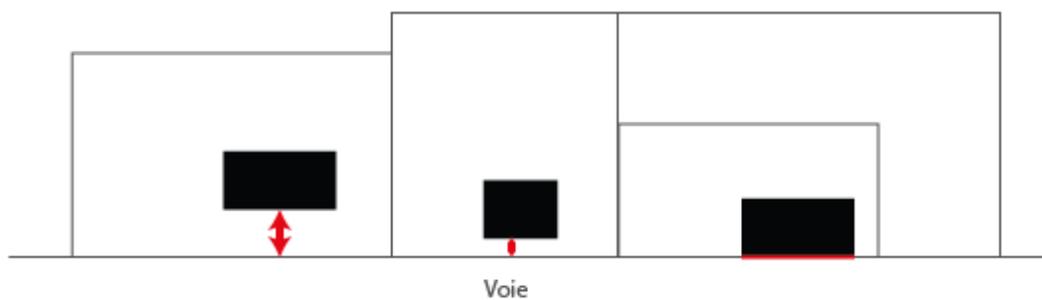
Programme :

Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques :

Le recul est la distance séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

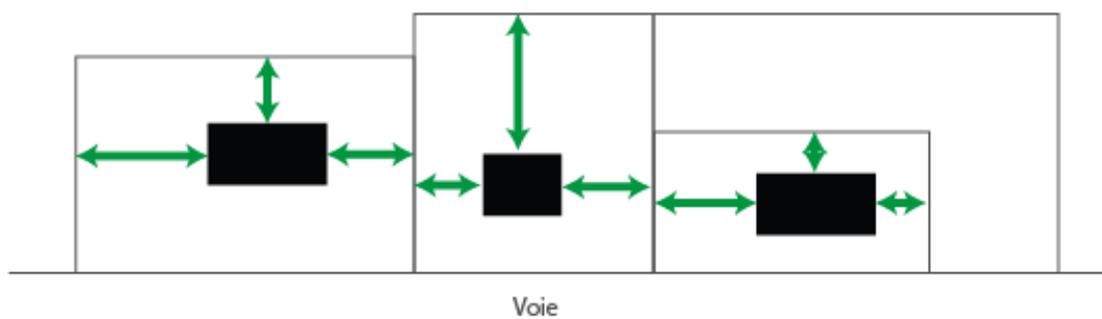
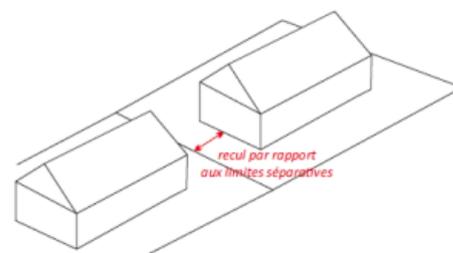
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les éléments de modénature inférieurs ou égaux à 5cm ne sont pas pris en compte. Dans les reculs, les débords de toit, les éléments de modénature supérieurs à 5cm, les balcons les installations techniques liées aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol peuvent être autorisés par le règlement.



Retrait par rapport aux limites séparatives :

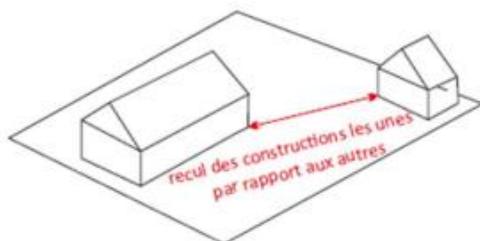
Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction (hors balcons, débords de toit et éléments de modénature) d'une limite séparative.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.



Retrait des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière :

Le recul doit être calculé horizontalement entre tout point des deux constructions les plus rapprochés.



Stationnement automobile :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

Toiture végétalisée :

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

Terrain ou unité foncière :

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

Voies :

Les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, ...) présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

ARTICLE 5 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexé au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLU mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

ARTICLE 6 : AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolit depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le PPRNP en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le présent PLU ne va pas à l'encontre de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées au regard des seules règles d'urbanisme et sous réserve du droit des tiers.

Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;
- 2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;
- 3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Au titre de l'article R111-49 du code de l'urbanisme : « l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-34 ». Le présent règlement de PLU précise les zones autorisant la pratique du camping.

Rappel du code de l'urbanisme sur les ouvrages de transports d'électricité

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « *équipements d'intérêt collectif et services publics* » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « *locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées* » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations) et peuvent ainsi être mentionnés au sein de cet article.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les règles relatives aux caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères et aux équipements et réseaux définies dans chacune des zones ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux postes de transformation électrique.

ARTICLE 7 : INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU **délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général** ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination.

De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L.151-11

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A et N.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)** et, en zone naturelle (zone N du présent règlement), à l'avis conforme de la **Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)**.

Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics justifient que soient soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, identifiés au titre de l'article R151-34 du code de l'urbanisme

Dans ces secteurs identifiés aux documents graphiques, l'urbanisation est conditionnée à la mise en conformité préalable des réseaux d'assainissement : un diagnostic doit être effectué de manière à identifier les secteurs générant des entrées d'eaux claires parasites vers la station d'épuration des eaux usées, afin d'engager le cas échéant les travaux nécessaires.

Les articles L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU :

- « D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »
- « D'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

Un dossier de déclaration préalable est nécessaire avant toute modification ou suppression d'un élément repéré.

A ce titre, le patrimoine végétal, naturel et paysager est soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières, détaillées ci-dessous. Le non-respect des prescriptions édictées ci-dessous constitue un motif de rejet de ce dossier.

Ces prescriptions réglementaires sont complétées par les dispositions présentées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation relative à la Trame Verte et Bleue. En cas de difficulté d'interprétation, les dispositions réglementaires (applicables dans un rapport de conformité) prévalent sur les dispositions des OAP (applicables dans un rapport de compatibilité).

Les éléments du patrimoine naturel et écologiques protégés au titre du 1^{er} alinéa de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

Catégories	Représentation	Prescriptions
<p>Secteurs paysagers à protéger pour des motifs écologiques et paysagers</p> <p>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</p>		<p>Ces secteurs identifient les boisements, bosquets, parcs végétalisés publics ou privés représentant un intérêt particulier pour le paysage ainsi que pour le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site.</p> <p>Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 80% de leur superficie doivent être maintenus en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ; - Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. <p>Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.</p> <p>Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres mieux adaptés d'essences locales, variées, adaptées au site et à feuilles caduques peuvent être replantés.</p>
<p>Jardins</p> <p>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</p>		<p>Dans les secteurs de jardins privés, seuls sont autorisés les aménagements légers et démontables d'annexes telles qu'elles sont définies dans l'Article 4.</p>

Catégories	Représentation	Prescriptions
<p>Alignements d'arbres et haies à préserver pour des motifs écologiques et culturels</p> <p>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</p>		<p>Les alignements d'arbres et les haies repérés au plan de zonage structurent les paysages ouverts et marquent un fonctionnement agricole de type bocager. En bordure de voirie, ils rythment les cheminements et qualifient les entrées de bourgs et de villages. Ces alignements végétaux sont à conserver :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le percement est possible pour permettre l'accès si l'abattage ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie ; - les alignements peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1.
<p>Arbres remarquables</p> <p>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</p>		<p>Les arbres isolés marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers du territoire. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. De fait, les arbres remarquables inscrits au règlement graphique sont protégés.</p> <p>Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter à <i>minima</i> dans un rapport de 1 pour 1 un arbre d'essence locale, adaptée au site et à feuilles caduques.</p>
<p>Mares</p> <p>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</p>		<p>Les mares constituent des espaces relais pour de nombreuses espèces animales. Elles sont aussi un élément identitaire du territoire et participent au patrimoine naturel hydrologique du Revermont. Ces éléments doivent être conservés, ainsi toute construction est interdite sur leur emprise.</p> <p>Sont admis à leur proximité sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de destruction, la surface perdue devra être compensée dans un ratio de 1 pour 1.</p>

<p>Zones humides</p> <p>Article L 151-23 du Code de l'urbanisme</p>		<p>Les zones humides constituent des réservoirs de biodiversité et participent au patrimoine naturel et au fonctionnement hydrologique du Revermont.</p> <p>Les espaces repérés au règlement graphique sont des zones humides potentielles issues de l'inventaire départemental de l'Ain. Elles sont a priori inconstructibles et répondent à la réglementation édictée ci-dessous.</p> <p>Dans les secteurs de zones humides sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation ; - Tout exhaussement et affouillement de sol ; - Tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols ; - Tout aménagement susceptible d'altérer le caractère de zone humide. <p>Sont admis sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - L'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. <p>Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.</p> <p>En cas de projet, une étude complémentaire répondant à l'arrêt du Conseil d'Etat n°386325 du 22 février 2017 (précisé par la note technique de 26 juin 2017) est requise. Si la zone humide est confortée, la réglementation préalablement exposée s'applique.</p>
--	---	--

S'agissant des allées d'arbres et alignements d'arbres qui bordent les voies ouvertes à la circulation publique, le régime d'autorisation au titre de l'article L.350-3 du code de l'environnement est nécessaire pour les abattages.

Les éléments de patrimoines repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

Catégories	Représentation	Prescriptions
<p>Bâti remarquable</p> <p>Article L 151-19 du Code de l'urbanisme</p>		<p>Les éléments bâtis remarquables repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l'interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l'état de l'immeuble et la qualité du projet le justifie.</p> <p>Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.</p> <p>Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les bâtiments remarquables repérés peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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.</p>
<p>Petit patrimoine (croix, lavoirs, fontaines, vierges, oratoires...)</p> <p>Article L 151-19 du Code de l'urbanisme</p>		<p>La démolition des éléments du patrimoine bâti repérés est interdite.</p> <p>Pour les murs protégés, le percement est possible pour permettre l'accès si l'espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur.</p> <p>Les projets s'inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.</p>
<p>Cône de vue à préserver</p> <p>Article L 151-19 du Code de l'urbanisme</p>		<p>Les cônes de vue repérés au règlement graphique doivent permettre de préserver l'intérêt architectural et le caractère patrimonial du centre ancien de Treffort. Ainsi, dans le secteur Uat, la pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques sur les bâtiments doit privilégier la non-perceptibilité de ces installations depuis l'espace public et ces cônes de vue à préserver. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit justifier d'une intégration paysagère optimale (par exemple toiture donnant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, etc.).</p>

Linéaire commercial à protéger au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme

Les linéaires commerciaux localisent en zone Uat et Ua, le long des axes concernés, les vitrines commerciales à préserver ou à créer. Le long des linéaires identifiés au plan de zonage, les rez-de-chaussée des bâtiments existants ne peuvent changer de destination (seules les destinations d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de services avec accueil de clientèle, de restauration, d'équipement de service public ou de bureau sont admises).

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

Dispositions applicables à la zone Uat

PREAMBULE

La zone Uat correspond au centre ancien et historique de Treffort. Cette zone comprend notamment les halles, l'église et le château. Ce secteur, en coteau est caractérisé par un habitat formé de maisons de villes et anciennes maisons vigneronnes mitoyennes. La densité du bâti est d'environ 50 logement par hectare, regroupé autour de deux rues principales : Rue Bon Gravier et Grande Rue. La hauteur du bâti révèle majoritairement des R+1 avec combles. L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain. La zone Uat a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) dans une limite de 150 m ² de surface de plancher
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements 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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Les bureaux, dans une limite de 150m ² maximum de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions, dorénavant :

- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 20 m² de surface de plancher sont autorisées.

Rappels :

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Au sein des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de services avec accueil de clientèle, de restauration, d'équipement de service public ou de bureau est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires les autres destinations sont interdites en rez-de-chaussée.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur.

Néanmoins, des reculs partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du centre ancien.

Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au maximum de 5 mètres.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les piscines doivent être implantées de préférence en second rideau.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées **sur au moins une limite séparative**.

Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :

- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non-respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les attiques sont interdits pour les constructions implantées en limite.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus.

Toutefois, en cas de construction en ordre semi-continu ou continu mais en retrait par rapport à l'alignement, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit doit s'accorder à 3 mètres près, sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'égout.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur maximale à l'égout du toit des annexes est fixée à 3,5m.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

En cas d'extension, les menuiseries et les façades pourront être comme l'existant.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 10 m² de surface de plancher.

Toutefois, dans le cas de bâtiments annexes de moins de 10 m², les murs devront revêtir un aspect bois ou d'un enduit maçonné d'une couleur conforme à la charte chromatique en annexe et en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Couvertures

Les couvertures nouvelles ou les couvertures dans le cas de restauration de bâtiment existant, seront de préférence en tuiles canal creuses anciennes ou de même aspect que celles-ci, et d'aspect terre cuite, de teinte rouge nuancé. Sinon, elles pourront être réalisées en tuiles demi-ronde fortement galbées (10 u/m² ou 13u/m²).

Les panachages de tuiles de différentes couleurs sont proscrits. On s'attachera à respecter les caractéristiques des couvertures anciennes (pente de couverture comprise entre 35 et 45%, dimension des forêts, section des chevrons apparents type queue de vache, souches de cheminées...)

S'agissant des éclairages en toiture : Seuls sont autorisés les châssis disposés dans le pan du toit, ainsi que les lucarnes de type « jacobine », « capucine » ou « meunière » selon les fiches conseil en annexe.

S'agissant des terrasses intégrées à la toiture : Les terrasses peuvent être acceptées à la condition qu'elles soient intégrées à l'intérieur d'un pan de toiture et entièrement cernées par la toiture. Dans l'objectif de réduire les effets albédo et d'îlots de chaleur, les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés, dans la mesure du possible. La surface résiduelle sera traitée en teinte neutre non réfléchissante.

Les conduits de cheminée apparents en façade devront présenter une couleur identique à celle de la façade.

Enduits

Ils peuvent être traités soit :

- Avec un aspect de mortier et de chaux, teinté dans les tons conseillés par la charte chromatique en annexe, avec une finition talochée fin ou grattée fin uniformément sans « dessiner » sur la façade. L'enduit vient affleurer en douceur la surface des pierres de taille laissées visibles (encadrements de baies, chaînes d'angle).
- Avec un aspect d'enduit lisse (peint ou non) dans les tons du nuancier en annexe. Chaque fenêtre d'étage, en façade donnant sur l'alignement peut être encadrée d'un bandeau continu d'une modénature de 15 à 20 cm de largeur. Les bandeaux, corniches et mouluration éventuellement existants, doivent être badigeonnés dans le même ton, plus clair que la façade.

Dans le cas de restauration de bâtiment existant, les murs pourront présenter un aspect de pierres jointées à condition qu'il s'agisse de joints « beurrés » au mortier, à base de chaux, teinté dans les tons prescrits par la charte chromatique en annexe.

Lorsque la construction est en limite avec la voie publique, l'isolation par l'extérieur de la façade sur voie publique est interdite

Percements

Les percements anciens doivent être conservés ou restaurés, participant au caractère de la façade.

Les fenêtres à créer respecteront les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches, dans le même étage.

Menuiseries extérieures

Volets :

Les volets à lamelles dits « à l'américaine », très répandus en centre ancien sont d'un aspect satisfaisant.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiment ayant des volets en façade côté voies publiques, ceux-ci doivent être obligatoirement conservés.

Certaines baies dont les cadres de pierre sont moulurés ne peuvent recevoir de volets extérieurs.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que le caisson, s'il est apparent depuis l'extérieur, soit de hauteur et profondeur réduite et s'intégrant esthétiquement au niveau de la baie. Dans ce cas également, les volets en façade doivent être conservés.

Vérandas :

Les vérandas ne sont acceptées que sur les façades non visibles depuis les rues et places publiques.

Portes d'entrée :

Conserver et restaurer les portes anciennes existantes qui contribuent à personnaliser et embellir les façades. Lorsqu'une réfection est indispensable, s'inspirer des modèles locaux.

Les portes de garage devront avoir un aspect de porte ancienne en bois.

Peinture des menuiseries extérieures :

Les teintes des menuiseries seront dans les tons proposés au nuancier en annexe.

Garde-corps et ferrures :

Conserver ou reproduire les modèles anciens encore en place.

Pour les créations, s'inspirer des modèles traditionnels les plus simples : barreaudage vertical en fers pleins maintenu par deux ou trois lisses horizontales.

Les ferrures extérieures sont à peindre dans un ton en référence au ton de la menuiserie ou du mur où est intégrée la ferrure.

3/ Clôtures

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

En limite d'emprise publique :

La clôture devra avoir un aspect de mur plein enduit ou en pierre, sauf impossibilité.

La couvertine sera en tuile de même aspect et couleur que la toiture du bâtiment principal, ou en matériau d'aspect pierre avec une épaisseur minimum de 5 cm.

La hauteur minimum de la clôture est de 0.60 m. avec un maximum de 2 m.

En limite séparative :

Les clôtures nouvelles devront être composées

- Soit d'un simple grillage sans soubassement visible, sur potelet métallique ou bois, éventuellement doublé d'une haie vive,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 60 cm recouvert d'une clôture ajourée, éventuellement doublé d'une haie vive, soit d'une simple haie vive.

Les résineux sont prohibés. On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmillles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum de la clôture est de 2 m.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

4/ Intégration des édifices et ouvrages techniques et performance énergétique

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques doit privilégier la non-perceptibilité des panneaux depuis l'espace public et les cônes de vue à préserver identifiés au règlement graphique. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

L'intégration des équipements d'énergie renouvelable privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes ;
- Le respect des équilibres d'ensemble ;
- Le regroupement d'un seul tenant ;

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe. Ils pourront représenter jusqu'à 50% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent. Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 10% de la surface de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés lorsque c'est possible.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants ne sont pas concernés par les normes ci-dessous.

Les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / nouveau logement sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie. 0.5 place en plus / nouveau logement sur les espaces communs dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 6 lots. L'appréciation du résultat se fait à l'arrondi supérieur. 1 place de stationnement par logement de fonction.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	Hôtels	
Secondaire ou tertiaire	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> • les besoins des salariés et des visiteurs ; • la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements.
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des	

collectif et services publics	administrations publiques et assimilés	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages. En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 500m du projet.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables à la zone Uap

PREAMBULE

La zone Uap correspond au centre historique de Pressiat. Il se caractérise par une densité relativement faible de construction et une configuration du bâti significative de la période de reconstruction d'après-guerre.

Usage des sols et destination des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) dans une limite de 200 m ² de surface de plancher
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt public	Locaux et bureaux accueillant du public			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Les bureaux, dans une limite de 150m ² maximum de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions dorénavant :

- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

Rappels :

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

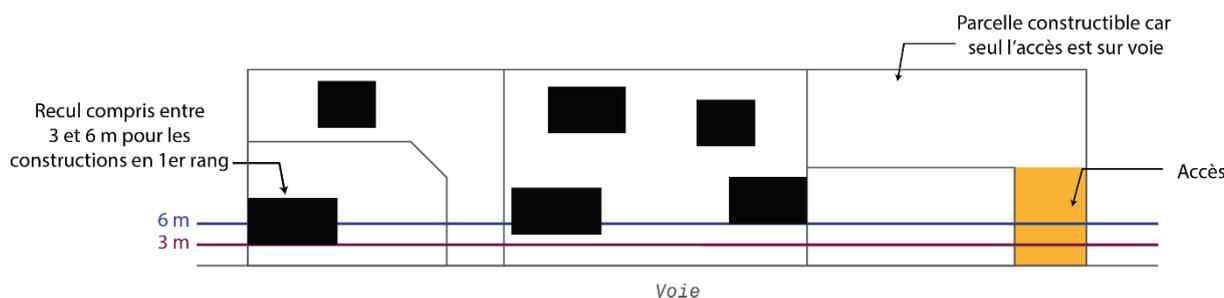
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale :

Les constructions en premier rideau doivent être implantées à une distance comprise entre 3 et 6m de l'alignement actuel ou futur. La majorité de la surface des reculs doit être plantée.



Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les constructions doivent être de préférence implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Les annexes et les piscines doivent de préférence être implantées en second rideau.

Règles particulières :

Les débords de toit, les balcons, les éléments de modénatures peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,5m de large depuis le droit de la construction.

Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

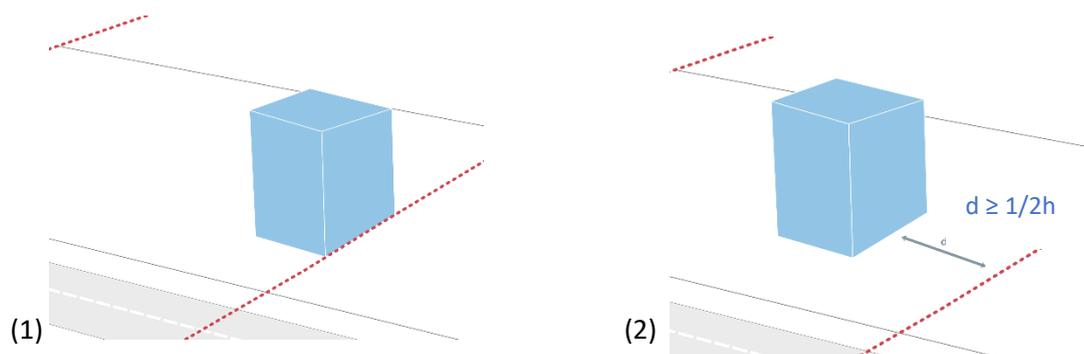
Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,3m ;

- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et à 2,3m de hauteur à l'égout du toit ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (2). Elles peuvent aussi s'implanter en limite séparatives latérales, sur au moins une des limites (1) ;



Les attiques sont interdits pour les constructions implantées en limite.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,3m ;
- les extensions dans leur continuité de constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances demandées.
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et à 2,3m de hauteur à l'égout du toit.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus.

Toutefois, en cas de construction en ordre semi-continu ou continu mais en retrait par rapport à l'alignement, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit doit s'accorder à 3 mètres près, sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'égout.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

En cas d'extension, les menuiseries et les façades pourront être comme l'existant.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 10 m² de surface de plancher.

Toutefois, dans le cas de bâtiments annexes de moins de 10 m², les murs devront revêtir un aspect bois ou d'un enduit maçonné d'une couleur conforme à la charte chromatique en annexe et en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Couvertures :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes, à emboîtement ou non, ou en tuiles plates ou d'aspect équivalent, de teinte naturelle marron-rouge clair. Les panachages de tuiles de différentes couleurs sont proscrits.

En cas de toiture à pente, cette pente doit être comprise entre 35 et 45 %.

S'agissant des terrasses intégrées à la toiture : Les terrasses peuvent être acceptées à la condition qu'elles soient intégrées à l'intérieur d'un pan de toiture et entièrement cernées par la toiture. Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés, dans la mesure du possible. La surface résiduelle sera traitée en teinte neutre non réfléchissante.

Les conduits de cheminée apparents en façade devront présenter une couleur identique à celle de la façade.

Façade :

L'enduit devra respecter le nuancier communal ou être de teinte pierre.

3/ Clôture

En limite d'emprise publique :

Les clôtures nouvelles devront être composées

- Soit d'un simple grillage sans soubassement visible, sur potelet métallique ou bois, éventuellement doublé d'une haie vive
- Soit d'un muret plein d'une hauteur maximum de 80 cm recouvert d'une clôture ajourée, éventuellement doublé d'une haie vive

Les résineux sont prohibés. On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier... La hauteur maximum totale de la clôture sera de 2 m.

En limite séparative :

Les clôtures nouvelles seront soit de même nature qu'en limite d'emprise publique, soit d'une simple haie vive. Les résineux sont prohibés. On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier... La hauteur maximum de la clôture est de 2 m.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

4/ Intégration des édifices et ouvrages techniques et performance énergétique

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques doit privilégier la non-perceptibilité depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

L'intégration des équipements d'énergie renouvelable privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes ;
- Le respect des équilibres d'ensemble ;
- Le regroupement d'un seul tenant ;

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Les installations isolées des constructions de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau devront être limité à 2 mètres de hauteur. Tout moyen doit être mis en œuvre pour en limiter la perception depuis l'espace public.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés lorsque c'est possible.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants ne sont pas concernés par les normes ci-dessous.

Les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / nouveau logement sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie. 0.5 place en plus / nouveau logement sur les espaces communs dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 6 lots. L'appréciation du résultat se fait à l'arrondi supérieur. 1 place de stationnement par logement de fonction.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Restauration	
	Hôtels	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
secondaire ou tertiaire	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> • les besoins des salariés et des visiteurs ; • la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages. En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 500m du projet.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le long des routes départementales, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique, lorsque cela le permet.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables à la zone Ua

La zone Ua correspond aux zones urbaines de centralité de Cuisiat ainsi que la centralité de Treffort autour de la place du village ne répondant pas aux caractéristiques du bâti ancien et historiques de la zone Uat.

Usage des sols et destination des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) dans une limite de 150m ² de surface de plancher.
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Les bureaux, dans une limite de 200m ² maximum de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions dorénavant :

- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

Rappels :

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Au sein des linéaires commerciaux en rez-de-chaussée d'immeuble recensés au plan de zonage, l'installation de locaux d'artisanat et de commerce de détail, d'activité de services avec accueil de clientèle, de restauration, d'hôtellerie, de cinéma, d'équipement de service public ou de bureau est obligatoire lors d'une construction nouvelle ou d'un changement de destination. Au sein de ces linéaires les autres destinations sont interdites en rez-de-chaussée.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale :

Les constructions en premier rideau peuvent s'implanter à l'alignement ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines.

Dans le cas où les constructions s'implantent en retrait par rapport à l'alignement, ce retrait est au minimum de 3m.

Les constructions en second rideau ne sont possibles qu'une fois le premier rideau construit ou simultanément. Ces constructions peuvent être implantées librement par rapport à la voie ou à l'emprise publique.

Les constructions doivent être de préférence implantées parallèlement ou perpendiculairement aux voies.

Les annexes et les piscines doivent de préférence être implantées en second rideau.

Règles particulières :

Les débords de toit, les balcons, les éléments de modénatures peuvent surplomber les reculs jusqu'à 1,5m de large depuis le droit de la construction.

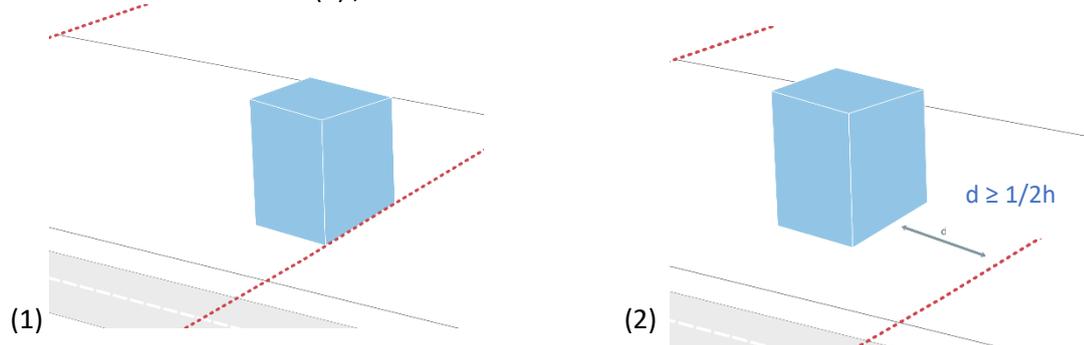
Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Une implantation différente peut être admise :

- en cas d'impossibilité technique due à la configuration de la parcelle ou à la topographie ;
- pour l'extension d'une construction existante ne respectant pas la règle générale à condition de ne pas aggraver la non-conformité à la règle ;
- pour les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,3m ;
- pour les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et à 2,3m de hauteur à l'égout du toit ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (2). Elles peuvent aussi s'implanter en limite séparatives latérales, sur au moins une des limites (1) ;



Les attiques sont interdits pour les constructions implantées en limite.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,3m ;
- les extensions dans leur continuité de constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances demandées.
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et à 2,3m de hauteur à l'égout du toit.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus.

Toutefois, en cas de construction en ordre semi-continu ou continu mais en retrait par rapport à l'alignement, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit doit s'accorder à 3 mètres près, sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'égout.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

En cas d'extension, les menuiseries et les façades pourront être comme l'existant.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 10 m² de surface de plancher.

Toutefois, dans le cas de bâtiments annexes de moins de 10 m², les murs devront revêtir un aspect bois ou d'un enduit maçonné d'une couleur conforme à la charte chromatique en annexe et en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Couvertures

Les couvertures nouvelles devront être réalisées en tuiles demi-rondes d'aspect terre cuite, à emboîtement ou non, de teinte naturelle rouge nuancé.

Les panachages de tuiles de différentes couleurs sont proscrits. On s'attachera à respecter les caractéristiques des couvertures anciennes (pente de couverture comprise entre 35 et 45%, dimension des forgets, section des chevrons apparents type queue de vache, etc.).

Dans le cas de restauration de bâtiment existant :

- Toit d'origine en tuiles creuses anciennes, à refaire en tuiles creuses, de préférence, sinon tuiles demi-rondes, de teinte naturelle marron-rouge clair
- Autres toitures, tuiles demi-rondes, à emboîtement ou non, ou en tuiles plates, de teinte naturelle marron-rouge clair.

S'agissant des éclairages en toiture : Seuls sont autorisés les châssis disposés dans le pan du toit, ainsi que les lucarnes de type « jacobine », « capucine » ou « meunière » selon les fiches conseil en annexe du présent règlement.

S'agissant des terrasses intégrées à la toiture : Les terrasses peuvent être acceptées à la condition qu'elles soient intégrées à l'intérieur d'un pan de toiture et entièrement cernées par la toiture. Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés, dans la mesure du possible. La surface résiduelle sera traitée en teinte neutre non réfléchissante.

Les conduits de cheminée apparents en façade devront présenter une couleur identique à celle de la façade.

Les cheminées en toiture devront être traitées avec une souche présentant un aspect régional (un enduit de couleur identique à celle de la façade ou en briques).

Façade

Ils peuvent être traités soit :

- Avec un aspect de mortier, à base de chaux, teinté dans les tons prescrits par la charte chromatique en annexe, avec une finition talochée ou grattée uniformément sans « dessiner » sur la façade. L'enduit vient affleurer en douceur la surface des pierres de taille laissées visibles (encadrements de baies, chaînes d'angle).
- Avec un aspect d'enduit lisse (peint ou non) dans les tons du nuancier en annexe. Chaque fenêtre d'étage, en façade donnant sur l'alignement peut être encadrée d'un bandeau continu d'une modénature de 15 à 20 cm de largeur. Les bandeaux, corniches et mouluration éventuellement existants, doivent être peints dans le même ton, plus clair que la façade.

Dans le cas de restauration de bâtiment existant, les murs pourront présenter un aspect de pierres jointées à condition qu'il s'agisse de joints « beurrés » au mortier, à base de chaux, teinté dans les tons prescrits par la charte chromatique en annexe.

Lorsque la construction est en limite avec la voie publique, l'isolation par l'extérieur de la façade sur voie publique est interdite

Percements :

Conserver ou restaurer les percements anciens participant au caractère de la façade.

Les fenêtres à créer respecteront les proportions et l'aspect des percements anciens les plus proches, dans le même étage.

Volets :

Les volets à lamelles dits « à l'américaine », très répandus en centre ancien sont d'un aspect satisfaisant.

Dans le cas de réhabilitation de bâtiment ayant des volets en façade côté voies publiques, ceux-ci doivent être obligatoirement conservés.

Certaines baies dont les cadres de pierre sont moulurés ne peuvent recevoir de volets extérieurs.

Les volets roulants peuvent être autorisés à condition que le caisson, s'il est apparent depuis l'extérieur, soit de hauteur et profondeur réduite et s'intégrant esthétiquement au niveau de la baie. Dans ce cas également, les volets en façade doivent être conservés.

Vérandas :

Les vérandas ne sont acceptées que sur les façades non visibles depuis les rues et places publiques.

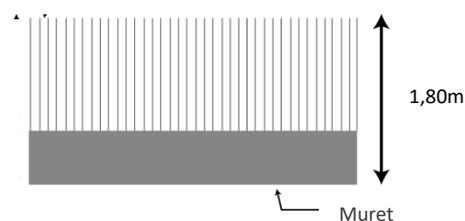
3/ Clôture

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

En limite d'emprise publique :

Les nouvelles clôtures doivent être composées :

- Soit d'un mur plein d'une hauteur de 1,80m maximum ;
- Soit d'un muret sur lequel est fixé une grille (barreaudage en ferronnerie, de préférence de couleur sombre) assurant une transparence visuelle. Le muret et la grille doivent respecter une hauteur totale de 1,80m maximum. La hauteur du mur bahut ne peut être supérieure à 0,60m.



En limite séparative :

Les clôtures nouvelles devront être composées

- Soit d'un simple grillage sans soubassement visible, sur potelet métallique ou bois, éventuellement doublé d'une haie vive,
- Soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0.6m recouvert d'une clôture ajourée, éventuellement doublé d'une haie vive, soit d'une simple haie vive, sans pouvoir excéder une hauteur totale de 1,80m maximum

Les résineux sont prohibés. On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmillles, lilas, sorbier, alisier....

Tout autre système occultant de clôture est interdit, seuls les dispositifs à claire-voie sur muret ou de doublement par haie vive sont autorisés.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

4/ Intégration des édicules et ouvrages techniques et performance énergétique

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques doit privilégier la non-perceptibilité depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

L'intégration des équipements d'énergie renouvelable privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes ;
- Le respect des équilibres d'ensemble ;
- Le regroupement d'un seul tenant ;

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe. Ils pourront représenter jusqu'à 50% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent. Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Les installations isolées des constructions de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau devront être limité à 2 mètres de hauteur. Tout moyen doit être mis en œuvre pour en limiter la perception depuis l'espace public.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés lorsque c'est possible.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants ne sont pas concernés par les normes ci-dessous.

Les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / nouveau logement sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie. 0.5 place en plus / nouveau logement sur les espaces communs dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 6 lots. L'appréciation du résultat se fait à l'arrondi supérieur. 1 place de stationnement par logement de fonction.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Restauration	
	Hôtels	
	Cinéma	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
secondaire ou tertiaire	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> • les besoins des salariés et des visiteurs ; • la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages. En cas

d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 500m du projet.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le long des routes départementales, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique, lorsque cela le permet.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables à la zone Ub

La zone Ub correspond aux secteurs de la commune à dominante résidentielle qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires. Dans ce tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée. Il s'agit également des secteurs qui font la transition avec l'espace agricole et qui jouent un rôle important dans la perception de la ville à la campagne.

Usage des sols et destination des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) dans une limite de 200 m ² de surface de plancher
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt public	Locaux et bureaux accueillant du public			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Les bureaux, dans une limite de 200m ² maximum de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions dorénavant :

- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

Rappels :

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Les constructions neuves, opérations d'ensemble, projets de lotissement ou de réhabilitation de constructions existantes de plus de 9 logements doivent garantir une part minimum de 1/3 de logements sociaux (en nombre et arrondi à l'entier le plus proche ou à défaut à l'entier supérieur).

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées **en retrait** minimum de 3 m.

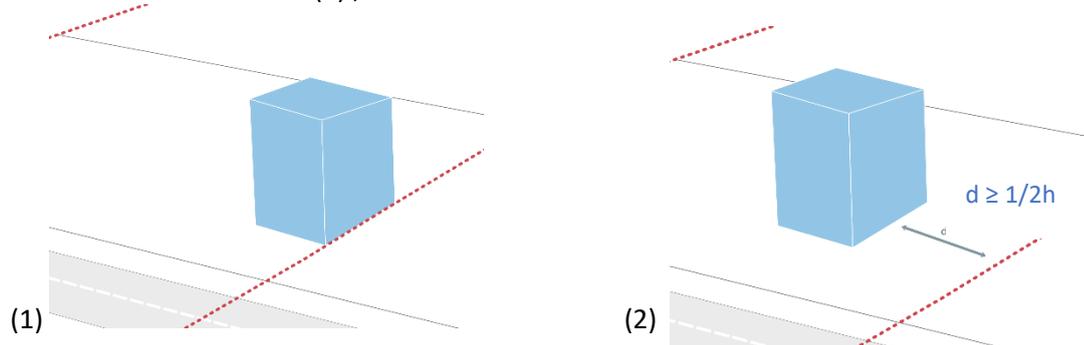
Disposition alternative :

- Dans le cas où les constructions voisines contigües et en bon état sont implantées avec une distance de recul inférieure à 3 m ou à l'alignement, la construction peut être implantée **dans le prolongement des constructions existantes**.
- **En cas d'impossibilité technique** liées à des problématiques d'accès ou de réseaux, une implantation différente peut être autorisée.
- **Dans le cadre de bâtiments existants** ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (2). Elles peuvent aussi s'implanter en limite séparatives latérales, sur au moins une des limites (1) ;



Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Les attiques sont interdits pour les constructions implantées en limite.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,3m ;
- les extensions dans leur continuité de constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances demandées.
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et à 2,3m de hauteur à l'égout du toit.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus.

Toutefois, en cas de construction en ordre semi-continu ou continu mais en retrait par rapport à l'alignement, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit doit s'accorder à 3 mètres près, sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'égout.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

En cas d'extension, les menuiseries et les façades pourront être comme l'existant.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 5m² de surface de plancher. Toutefois, dans le cas de bâtiments annexes d'une surface de plancher supérieure à 5m² et inférieure à 20m², les murs devront revêtir un aspect bois ou d'un enduit maçonné d'une couleur conforme à la charte chromatique en annexe et en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Des règles différentes peuvent s'appliquer aux rénovations si des contraintes techniques le justifient.

Couvertures

Les couvertures nouvelles devront être réalisées en tuiles demi-rondes d'aspect terre cuite, à emboîtement ou non, de teinte naturelle marron rouge clair.

Les panachages de tuiles de différentes couleurs sont proscrits, sauf si contraintes techniques.

Seuls sont autorisés les châssis disposés dans le pan du toit, ainsi que les lucarnes de type « jacobine », « capucine » ou « meunière » selon les dessins en annexe du présent règlement.

On s'attachera à respecter des volumes simples et les caractéristiques de pente des couvertures anciennes (2 pans entre 35 et 45%). Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles contribuent à la performance énergétique de la construction et s'intègrent au tissu architectural existant : elles seront végétalisées et/ou valorisées par des installations de production d'énergies renouvelables.

Les conduits de cheminée apparents en façade devront présenter une couleur identique à celle de la façade.

Façade

Les ossature bois sont autorisées. Les aspects en colonnade sont interdits.

3/ Clôture :

- En limite d'emprise publique :

Les clôtures nouvelles devront être composées soit d'un simple grillage sans soubassement visible, sur potelet métallique ou bois, éventuellement doublé d'une haie vive, soit d'un muret plein d'une hauteur maximum de 80 cm recouvert d'une clôture ajourée, éventuellement doublé d'une haie vive. Les résineux sont prohibés.

On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum totale de la clôture sera de 2 m.

- En limite séparative :

Les clôtures nouvelles seront soit de même nature qu'en limite d'emprise publique, soit d'une simple haie vive. Les résineux sont prohibés. On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum de la clôture est de 2 m.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

4/ Intégration des édifices et ouvrages techniques et performance énergétique

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques doit privilégier la non-perceptibilité depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

L'intégration des équipements d'énergie renouvelable privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes ;
- Le respect des équilibres d'ensemble ;
- Le regroupement d'un seul tenant ;

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Les installations isolées des constructions de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau devront être limité à 2 mètres de hauteur. Tout moyen doit être mis en œuvre pour en limiter la perception depuis l'espace public.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés lorsque c'est possible.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants ne sont pas concernés par les normes ci-dessous.

Les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / nouveau logement sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie. 0.5 place en plus / nouveau logement sur les espaces communs dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 6 lots. L'appréciation du résultat se fait à l'arrondi supérieur. 1 place de stationnement par logement de fonction.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
secondaire ou tertiaire	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> • les besoins des salariés et des visiteurs ; • la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements.

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages. En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 500m du projet.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le long des routes départementales, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique, lorsque cela le permet.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent prévoir un système de récupérateurs d'eaux pluviales.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables à la zone Uh

La zone Uh correspond aux zones urbaines de hameaux, déconnectés des tissus urbains principaux des bourgs de Treffort, Cuisiat et Pressiat. L'objectif est de conserver leurs caractéristiques de morphologie urbaine.

Le sous-secteur Uhr correspond au hameau de Montmerle.

Usage des sols et destination des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) dans une limite de 200 m ² de surface de plancher
	Restauration		Seulement en Uhr	
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	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			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Les bureaux, dans une limite de 200m ² maximum de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions dorénavant :

- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées **en retrait** minimum de 3m.

Disposition alternative :

- Dans le cas où les constructions voisines contigües et en bon état sont implantées avec une distance de recul inférieure à 3 m ou à l'alignement, la construction peut être implantée **dans le prolongement des constructions existantes**.
- **En cas d'impossibilité technique** liées à des problématiques d'accès ou de réseaux, une implantation différente peut-être autorisée.
- **Dans le cadre de bâtiments existants** ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans les cas suivants :

- Dans le cas de bâtiments annexes dont la surface est inférieure à 20 m² et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,50 mètres.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
- Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des tènements contigus.
- Elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.
- En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.
- Dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.

Les attiques sont interdits pour les constructions implantées en limite.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 70% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus.

Toutefois, en cas de construction en ordre semi-continu ou continu mais en retrait par rapport à l'alignement, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit doit s'accorder à 3 mètres près, sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'égout.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

En cas d'extension, les menuiseries et les façades pourront être comme l'existant.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 5m² de surface de plancher. Toutefois, dans le cas de bâtiments annexes d'une surface de plancher supérieure à 5m² et inférieure à 20m², les murs devront revêtir un aspect bois ou d'un enduit maçonné d'une couleur conforme à la charte chromatique en annexe et en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Des règles différentes peuvent s'appliquer aux rénovations si des contraintes techniques le justifient.

Couvertures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes, à emboîtement ou non, ou en tuiles plates, de teinte rouge nuancé.

Les panachages de tuiles de différentes couleurs sont proscrits.

Les toitures plates sont autorisées ou, en cas de toiture à pente, avec une pente comprise entre 35 et 45 %.

Les conduits de cheminée apparents en façade devront présenter une couleur identique à celle de la façade.

Façade

Les ossatures bois sont autorisées. Les aspects en colonnade sont interdits.

3/ Clôture

- En limite d'emprise publique :

Les clôtures nouvelles devront être composées soit d'un simple grillage sans soubassement visible, sur potelet métallique ou bois, éventuellement doublé d'une haie vive, soit d'un muret plein d'une hauteur maximum de 80 cm recouvert d'une clôture ajourée, éventuellement doublé d'une haie vive. Les résineux sont prohibés.

On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum totale de la clôture sera de 2 m.

- En limite séparative :

Les clôtures nouvelles seront soit de même nature qu'en limite d'emprise publique, soit d'une simple haie vive. Les résineux sont prohibés. On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum de la clôture est de 2 m.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

4/ Intégration des édifices et ouvrages techniques et performance énergétique

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques doit privilégier la non-perceptibilité depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

L'intégration des équipements d'énergie renouvelable privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes ;
- Le respect des équilibres d'ensemble ;
- Le regroupement d'un seul tenant ;

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Les installations isolées des constructions de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau devront être limité à 2 mètres de hauteur. Tout moyen doit être mis en œuvre pour en limiter la perception depuis l'espace public.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés lorsque c'est possible.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants ne sont pas concernés par les normes ci-dessous.

Les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / nouveau logement sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie. 0.5 place en plus / nouveau logement sur les espaces communs dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 6 lots. L'appréciation du résultat se fait à l'arrondi supérieur. 1 place de stationnement par logement de fonction.
	Hébergement	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Restauration (en zone Uhr)	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

secondaire ou tertiaire	Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> • les besoins des salariés et des visiteurs ;la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages. En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 500m du projet.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le long des routes départementales, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique, lorsque cela le permet.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables à la zone U_L

La zone U_L correspond à une zone urbaine de loisirs sur le secteur de Lucinges, c'est un espace urbanisé destiné à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif ainsi que des activités touristiques et de loisirs.

Usage des sols et destination des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			Sous réserve qu'il soit associé à une activité principale touristique ou de loisirs
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Sous réserve qu'il soit associé à une activité principale touristique ou de loisirs
	Restauration			Sous réserve qu'elle soit associée à une activité principale touristique ou de loisirs
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			Sous réserve qu'elles soient liées à une activité touristique ou de loisirs
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	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			Sous réserve qu'ils soient liés à une activité principale touristique ou de loisirs
Autres activités secondaires ou tertiaires	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées **en retrait** minimum de 5m.

En cas d'impossibilité technique liées à des problématiques d'accès ou de réseaux, une implantation différente peut-être autorisée.

Dans le cadre de bâtiments existants ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 3m.

L'extension des constructions ou des installations existantes ne respectant pas cette règle est autorisé.

Les attiques sont interdits pour les constructions implantées en limite.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 15% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus.

Une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'égout.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent conforter le caractère et l'intérêt des lieux environnants, des sites et paysages naturels ou urbains, et ne pas porter atteinte aux perspectives remarquables. Les projets doivent présenter une simplicité dans les volumes, une harmonie dans les proportions et rythmes, une unité et une vérité dans les matériaux et les couleurs. Une attention particulière doit être apportée à la liaison avec l'environnement.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 5m² de surface de plancher. Toutefois, dans le cas de bâtiments annexes d'une surface de plancher supérieure à 5m² et inférieure à 20m², les murs devront revêtir un aspect bois ou d'un enduit maçonné d'une couleur conforme à la charte chromatique en annexe et en harmonie avec celle du bâtiment principal.

3/ Clôture

- En limite d'emprise publique :

Les clôtures nouvelles devront être composées soit d'un simple grillage sans soubassement visible, sur potelet métallique ou bois, éventuellement doublé d'une haie vive, soit d'un muret plein d'une hauteur maximum de 80 cm recouvert d'une clôture ajourée, éventuellement doublé d'une haie vive. Les résineux sont prohibés.

On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum totale de la clôture sera de 2 m.

- En limite séparative :

Les clôtures nouvelles seront soit de même nature qu'en limite d'emprise publique, soit d'une simple haie vive. Les résineux sont prohibés. On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum de la clôture est de 2 m.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

4/ Intégration des édifices et ouvrages techniques et performance énergétique

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques doit privilégier la non-perceptibilité depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

L'intégration des équipements d'énergie renouvelable privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes ;
- Le respect des équilibres d'ensemble ;
- Le regroupement d'un seul tenant ;

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Les installations isolées des constructions de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau devront être limités à 2 mètres de hauteur. Tout moyen doit être mis en œuvre pour en limiter la perception depuis l'espace public.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 50% de la superficie de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés lorsque c'est possible.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants ne sont pas concernés par les normes ci-dessous.

Les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	2 places / nouveau logement sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie. 0.5 place en plus / nouveau logement sur les espaces communs dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 6 lots. L'appréciation du résultat se fait à l'arrondi supérieur. 1 place de stationnement par logement de fonction.
	Logement	
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Restauration	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres équipements recevant du public	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Hôtel	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages. En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 500m du projet.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables à la zone Ue

La zone Ue correspond aux zones économiques du territoire (secteur Est de Saint-Michel, La Tourbe « Florentaise », la scierie). Elle est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.

Le Foyer de l'ADAPEI fait l'objet d'un sous-secteur Uea.

Usage des sols et destination des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		Seulement en Uea	
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			Les logements destinés au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, doivent être incorporés au bâtiment d'activité et avoir une surface de plancher maximale de 100 m ² , dans une limite d'un logement par activité.
	Hébergement		Seulement en Uea	
Commerce et activités de service	Artisanat et de commerce de détail			Seulement en Uea et à condition que ce soit lié à une activité secondaire ou tertiaire autorisée
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Equipements 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		Seulement en Uea	
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités secondaires ou	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions dorénavant :

- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées **en retrait** minimum de 5m.

Disposition alternative :

- Dans le cas où les constructions voisines contiguës et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement, la construction peut être implantée **dans le prolongement des constructions existantes** :
- **En cas d'impossibilité technique** liées à des problématiques d'accès ou de réseaux, une implantation différente peut-être autorisée.
- **Dans le cadre de bâtiments existants** ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Si la parcelle voisine est en zone Ue, les constructions pourront être implantées en limite séparative, sinon elles devront respecter un retrait minimum de 5 mètres de tous points de la construction par rapport à cette limite.

L'implantation sur les limites séparatives est admise si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (mur coupe-feu).

Si la parcelle voisine n'est pas en zone Ue, les constructions devront respecter un retrait minimum de 5 mètres de tous points de la construction par rapport à cette limite.

Les constructions seront admises en limite séparative dans les cas suivants : Elles constituent des bâtiments dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 5,50 mètres, et à condition que les constructions sur la parcelle voisine ne soient pas des habitations.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 60% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus.

Toutefois, en cas de construction en ordre semi-continu ou continu mais en retrait par rapport à l'alignement, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit doit s'accorder à 3 mètres près, sans pouvoir dépasser 14 mètres à l'égout.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

En cas d'extension, les menuiseries et les façades pourront être comme l'existant.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 10 m² de surface de plancher.

Des règles différentes peuvent s'appliquer aux rénovations si des contraintes techniques le justifient.

Couvertures

Implantation et volume

- La pente des toitures sera de 30% maximum. Elles pourront être cintrées.
- Le cas échéant, si une partie logement est prévue, elle devra être traitée en continuité visuelle totale avec l'ensemble du bâtiment d'activité. A cet effet, matériaux et traitement de couverture et de façades seront les mêmes que pour le reste du bâtiment.

Façade

- Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses, parpaings, carreaux de plâtre, briques pleines...)
- La recherche d'unité d'ensemble guidera l'utilisation des matériaux

Couleurs

- L'utilisation des tons vifs est interdite pour les enduits et matériaux de façade, sauf si elle ne dépasse pas 5% de la surface peinte.
- Les couleurs de toitures seront traitées en harmonie avec celles des façades.
- L'usage en grandes surfaces de matériaux d'aspect brillant ou réfléchissant, notamment métalliques ou de couleur vive, est interdit s'il n'est pas compensé par des mesures architecturales et/ou paysagères intégrées au projet permettant d'en atténuer l'impact visuel, telles que :
 - le fractionnement du volume bâti,
 - l'adjonction de baies, de couleurs ou de matériaux différents,
 - la plantation d'arbres ou d'arbustes.

3/ Clôture

Elles doivent être constituées par une haie vive d'essence locale (noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier...) éventuellement doublée d'un grillage ou d'un treillis soudé de couleur verte.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

4/ Intégration des édifices et ouvrages techniques et performance énergétique

Pour les constructions neuves et les rénovations, les pétitionnaires devront démontrer à travers la notice descriptive du projet qu'ils favorisent l'usage des énergies renouvelables.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés lorsque c'est possible.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants ne sont pas concernés par les normes ci-dessous.

Les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole (Seulement en Uea)	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Habitation	Logement	2 places / nouveau logement sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie. 0.5 place en plus / nouveau logement sur les espaces communs dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 6 lots. L'appréciation du résultat se fait à l'arrondi supérieur. 1 place de stationnement par logement de fonction.
	Hébergement (Seulement en Uea)	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	

secondaire ou tertiaire	Industrie Entrepôt Bureau	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en fonction des besoins et notamment : <ul style="list-style-type: none"> • les besoins des salariés et des visiteurs ; • la situation géographique au regard des transports en commun et des parcs publics de stationnement existants ou projetés ; • les possibilités de mutualisation de stationnements.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale (Seulement en Uea)	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages. En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 500m du projet.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le long des routes départementales, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables à la zone Uei

La zone Uei concerne spécifiquement la zone d'activités de Lucinges de compétence intercommunale. La vocation de la zone Uei est de permettre l'implantation d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles.

La zone est divisée en 2 secteurs :

- Le secteur Uei 1 : secteur Sud-Ouest, dense et bâti ;
- Le secteur Uei 2 : secteur Nord-Est, franges aérées.

Usage des sols et destination des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			Ne sont autorisées que les extensions mesurées des constructions d'habitation existantes (+ 20 % de la surface de plancher), ainsi que leurs annexes dans la limite totale de 40 m ² d'emprise au sol.
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Seules les constructions destinées aux activités artisanales de production et de transformation sont autorisées
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements 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			
	Autres activités secondaires ou	Industrie		
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				

Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

[Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle](#)

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, selon les modalités suivantes :

Routes Départementales	5 mètres
Autres voies publiques	3 mètres

Dispositions dérogatoires

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles de prospect, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords (débords de toitures, saillies, encorbellements, marquises, auvents, ...) à condition que leur profondeur par rapport à la façade n'excède pas 1,20 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites externes de la zone Uei (si la limite séparative concerne une zone autre que Uei) selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

S'agissant des limites internes à la zone Uei, les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

Dispositions dérogatoires

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises :

- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

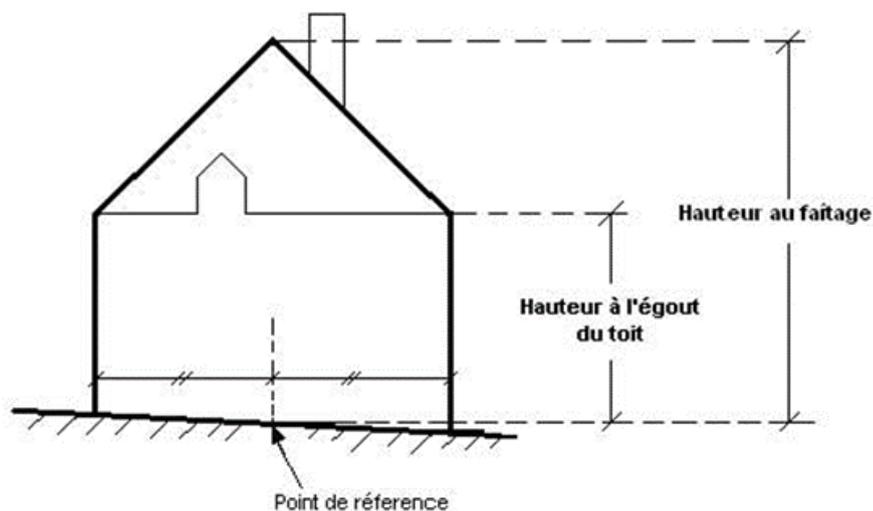
4/ Emprise au sol

Non réglementée.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis le point le plus haut de la construction (faîtage) jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, silos, ...) directement nécessaires au fonctionnement de la construction.



Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Dispositions dérogatoires

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les volumes, l'aspect et l'implantation des constructions seront réfléchis en harmonie avec l'environnement bâti et naturel dans un souci d'insertion et de discrétion

1/ Adaptation au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits : les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.

Les aires de stockage ainsi que les locaux à déchets seront implantés de façon à être le moins perceptible possible, de préférence à l'arrière des bâtiments depuis les voies publiques.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

En cas d'extension, les menuiseries et les façades pourront être comme l'existant.

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 façades devront être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes. Les teintes trop vives ou trop prégnante dans le paysage sont proscrites.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

3/ Clôture

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface.

Il conviendra de mettre en place des systèmes de clôture à mailles larges (grillages larges, barreaudage vertical, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10/20 mètres).

Le dispositif de clôture devra être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

La hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

4/ Intégration des édicules et ouvrages techniques et performance énergétique

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie. Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

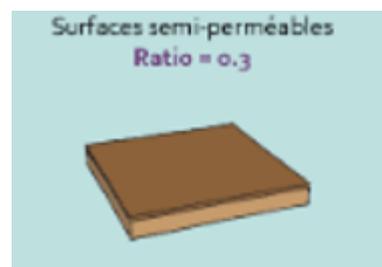
Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Coefficient de pleine terre et de biotope pour le secteur Uei2 :

- Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie du tènement située dans la zone Uei2. Ils doivent être plantés et, dans la mesure du possible, être réalisés d'un seul tenant.
- En complément, des espaces végétalisés ou perméables doivent représenter au moins 10% de la surface du tènement située en zone Uei2. La prise en compte de ces espaces végétalisés ou perméables complémentaires est calculée selon un coefficient de valeur écologique défini en fonction de leur mise en œuvre :
 - les espaces de pleine terre : leur surface est prise en compte à 100%.
 - les toitures végétalisées : leur surface est prise en compte à 70%.
 - les surfaces semi-perméables (dont aires de stationnement perméables) : leur surface est prise en compte à 30%.



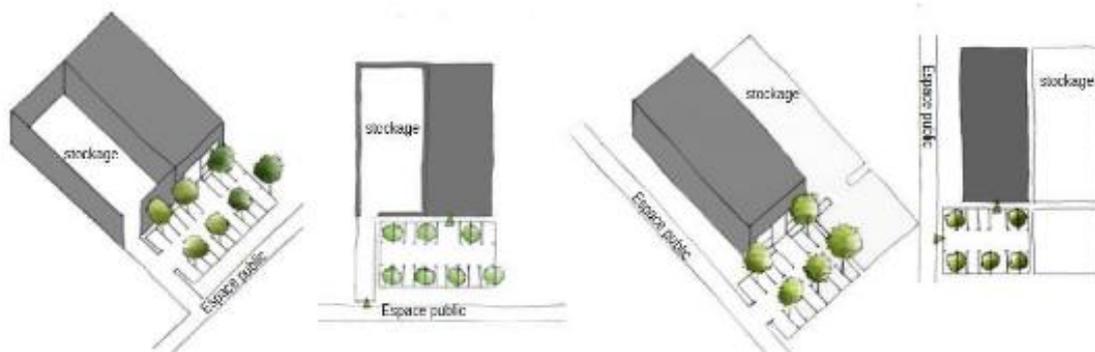
2/ Qualité des espaces libres

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords. Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables.

Aires de stationnement et de stockage :

Les aires de stationnement seront réalisées en matériau perméable (type evergreen).

Les espaces de stockage extérieurs seront dissimulés par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, bardage bois...) ou positionnés à l'arrière du bâti si l'espace est non visible depuis l'espace public.



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche indivisible de 4 places de stationnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

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

En cas de changement de destination ou de réhabilitation les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions nouvelles.

- **Véhicules motorisés**

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités accueillies. L'aménageur produira un argumentaire justifiant de cette adéquation.

A défaut, il sera exigé :

- Pour les constructions relevant de la destination « bureau » :
 - Une place de stationnement minimum par tranche de 30 m² indivisible de surface de plancher.
- Pour les constructions relevant des destinations « commerce de gros » et « entrepôt » :
 - Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher.
- Pour les constructions relevant de la destination « industrie » :
 - Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher.

- **Vélos**

Des espaces abrités destinés au stationnement des véhicules à deux roues seront aménagés. Leur capacité sera dimensionnée en fonction du nombre de salariés.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les conditions de leur aménagement doivent respecter les exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

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

Le tracé des accès devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers afin d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement le long des RD, d'au moins 6 mètres le long des autres voies.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

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

Eaux usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- **Eaux usées domestiques**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

- Eaux usées assimilées domestiques

En application de l'article L 231-10-2 du code de l'environnement l'établissement générant des effluents assimilés domestiques (dont les piscines), peut bénéficier d'un droit de raccordement au réseau public d'assainissement, dans la limite de la capacité de transport et de traitement du système d'assainissement. En fonction de leur nature, des prétraitements peuvent être imposés.

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques

Pour rappel :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L1331-10 du code de la santé publique).

Selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du système d'assainissement et l'industriel. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

Les rejets devront être compatibles avec la capacité de la station d'épuration.

Eaux pluviales

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la mise en œuvre de techniques alternatives au raccordement pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée avec un débit régulé et après rétention.

Dans ce cas, le dispositif devra être dimensionné sur la base d'une période de retour vicennale (20 ans), avec les coefficients de Montana de la station météorologique d'Ambérieu-en-Bugey, et un débit de fuite maximal vers le réseau de 15 l/s/ha. La collectivité compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines se réserve le droit de fixer un débit de fuite inférieur en cas de nécessité pour protéger ses infrastructures et les biens situés à l'aval du rejet.

Les rejets d'eaux de ruissellement des aires de stationnement seront prétraités par un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité/ Energie

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

Dispositions applicables à la zone Ueq

La zone Ueq correspond au pôle d'équipements sportifs de Treffort. Inscrit en continuité de tissus urbains pavillonnaires, l'objectif est de permettre son intégration urbaine tout en veillant à la qualité de sa transition avec l'espace agricole.

Usage des sols et destination des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	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			
	Autres activités secondaires ou	Industrie		
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des sous-destinations autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

Rappels :

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

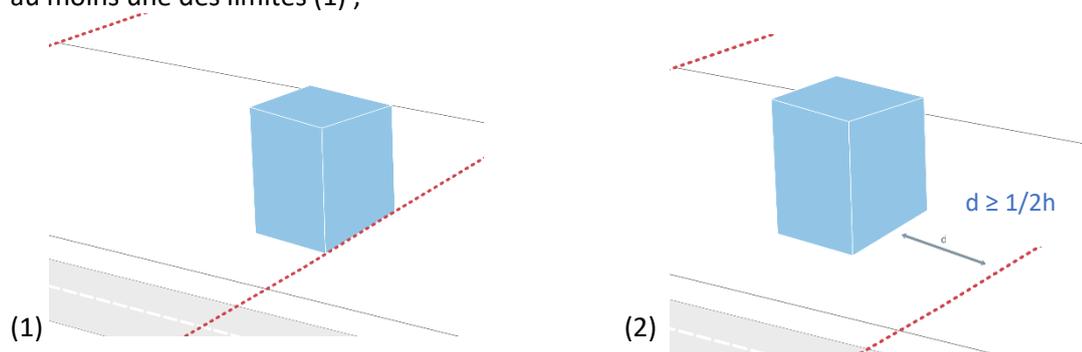
ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées **en retrait** minimum de 3 m.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (2). Elles peuvent aussi s'implanter en limite séparatives latérales, sur au moins une des limites (1) ;



Lors d'une rénovation, l'isolation par l'extérieur est autorisée dans les bandes de retrait.

Les attiques sont interdits pour les constructions implantées en limite.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,3m ;
- les extensions dans leur continuité de constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances demandées.
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et à 2,3m de hauteur à l'égout du toit.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

En cas d'extension, les menuiseries et les façades pourront être comme l'existant.

Les règles ci-après ne s'appliquent pas aux annexes d'une surface inférieure à 5m² de surface de plancher. Toutefois, dans le cas de bâtiments annexes d'une surface de plancher supérieure à 5m² et inférieure à 20m², les murs devront revêtir un aspect bois ou d'un enduit maçonné d'une couleur conforme à la charte chromatique en annexe et en harmonie avec celle du bâtiment principal.

Des règles différentes peuvent s'appliquer aux rénovations si des contraintes techniques le justifient.

Couvertures

Les couvertures nouvelles devront être réalisées en tuiles demi-rondes d'aspect terre cuite, à emboîtement ou non, de teinte naturelle marron rouge clair.

Les panachages de tuiles de différentes couleurs sont proscrits, sauf si contraintes techniques.

Seuls sont autorisés les châssis disposés dans le pan du toit, ainsi que les lucarnes de type « jacobine », « capucine » ou « meunière » selon les dessins en annexe du présent règlement.

On s'attachera à respecter des volumes simples et les caractéristiques de pente des couvertures anciennes (2 pans entre 35 et 45%).

Les conduits de cheminée apparents en façade devront présenter une couleur identique à celle de la façade.

Façade

Les ossature bois sont autorisées. Les aspects en colonnade sont interdits.

3/ Clôture :

- En limite d'emprise publique :

Les clôtures nouvelles devront être composées soit d'un simple grillage sans soubassement visible, sur potelet métallique ou bois, éventuellement doublé d'une haie vive, soit d'un muret plein d'une hauteur maximum de 80 cm recouvert d'une clôture ajourée, éventuellement doublé d'une haie vive. Les résineux sont prohibés.

On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum totale de la clôture sera de 2 m.

- En limite séparative :

Les clôtures nouvelles seront soit de même nature qu'en limite d'emprise publique, soit d'une simple haie vive. Les résineux sont prohibés. On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum de la clôture est de 2 m.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

4/ Intégration des édifices et ouvrages techniques et performance énergétique

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques doit privilégier la non-perceptibilité depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

L'intégration des équipements d'énergie renouvelable privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes ;
- Le respect des équilibres d'ensemble ;
- Le regroupement d'un seul tenant ;

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Les installations isolées des constructions de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau devront être limité à 2 mètres de hauteur. Tout moyen doit être mis en œuvre pour en limiter la perception depuis l'espace public.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés lorsque c'est possible.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants ne sont pas concernés par les normes ci-dessous.

Les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages. En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 500m du projet.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent prévoir un système de récupérateurs d'eaux pluviales.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU)

La zone **AU** correspond à une zone à urbaniser à vocation d'habitat. Ces zones sont destinées à accueillir les projets d'aménagements futurs, elles sont à vocation principale d'habitat et encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation. Ces secteurs doivent être vertueux en termes de transition écologique.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
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			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Equipements 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			
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				

Sont autorisées :

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées **en retrait** minimum de 3 m.

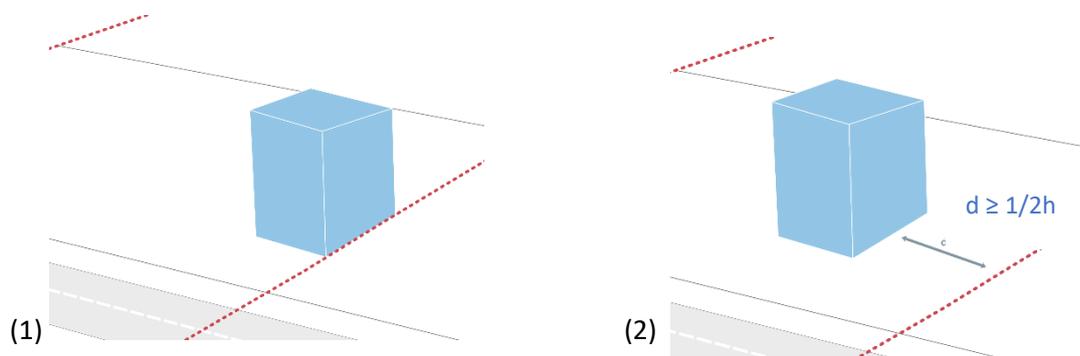
Disposition alternative :

- Dans le cas où les habitations voisines contigües et en bon état ne sont pas implantées à l'alignement, la construction peut être implantée **dans le prolongement des constructions existantes** :
- **En cas d'impossibilité technique** liées à des problématiques d'accès ou de réseaux, une implantation différente peut-être autorisée.
- **Dans le cadre de bâtiments existants** ne respectant pas les présentes règles d'implantation, l'extension des bâtiments reste autorisée, sous réserves de ne pas aggraver le non-respect de la règle générale.

Les équipements techniques d'infrastructures et les équipements collectifs d'intérêt général sont exemptés des règles suivantes lorsque leurs caractéristiques techniques et fonctionnelles l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent atteinte à la sécurité des usagers.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout du toit (2). Elles peuvent aussi s'implanter en limite séparatives latérales, sur au moins une des limites (1) ;



Les attiques sont interdits pour les constructions implantées en limite.

Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure ou égale à 20m² et d'une hauteur à l'égout du toit inférieure ou égale à 2,3m ;
- les extensions dans leur continuité de constructions existantes qui ne respecteraient pas les distances demandées.
- les auvents d'une emprise au sol inférieure ou égale à 15m² et à 2,3m de hauteur à l'égout du toit.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus.

Toutefois, en cas de construction en ordre semi-continu ou continu mais en retrait par rapport à l'alignement, la hauteur des bâtiments à l'égout du toit doit s'accorder à 3 mètres près, sans pouvoir dépasser 10 mètres à l'égout.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

La hauteur à l'égout du toit maximale des annexes est fixée à 3,5m.

[Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère](#)

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

Couvertures

Les couvertures nouvelles devront être réalisées en tuiles demi-rondes d'aspect terre cuite, à emboîtement ou non, de teinte naturelle marron rouge clair.

Les panachages de tuiles de différentes couleurs sont proscrits, sauf si contraintes techniques.

Seuls sont autorisés les châssis disposés dans le pan du toit, ainsi que les lucarnes de type « jacobine », « capucine » ou « meunière » selon les dessins en annexe du présent règlement.

On s'attachera à respecter des volumes simples et les caractéristiques de pente des couvertures anciennes (2 pans entre 35 et 45%). Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'elles contribuent à la performance énergétique de la construction et s'intègrent au tissu architectural existant : elles seront végétalisées et/ou valorisées par des installations de production d'énergies renouvelables.

Les conduits de cheminée apparents en façade devront présenter une couleur identique à celle de la façade.

Façade

Les ossature bois sont autorisées. Les aspects en colonnade sont interdits.

Les couleurs des enduits des façades vues depuis les voies et emprises publiques prendront en compte le nuancier en annexe.

3/ Clôture

- En limite d'emprise publique :

Les clôtures nouvelles devront être composées soit d'un simple grillage sans soubassement visible, sur potelet métallique ou bois, éventuellement doublé d'une haie vive, soit d'un muret plein d'une hauteur maximum de 80 cm recouvert d'une clôture ajourée, éventuellement doublé d'une haie vive. Les résineux sont prohibés.

On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum totale de la clôture sera de 2 m.

- En limite séparative :

Les clôtures nouvelles seront soit de même nature qu'en limite d'emprise publique, soit d'une simple haie vive. Les résineux sont prohibés. On cherchera des espèces adaptées comme : noisetier, charmilles, lilas, sorbier, alisier....

La hauteur maximum de la clôture est de 2 m.

4/ Intégration des édicules et ouvrages techniques et performance énergétique

La pose de capteurs solaires thermiques et/ou photovoltaïques doit privilégier la non-perceptibilité depuis l'espace public. En cas d'impossibilité pour des raisons techniques, le projet doit faire l'objet d'une intégration paysagère optimale.

L'intégration des équipements d'énergie renouvelable privilégie :

- La symétrie, les alignements, notamment avec les ouvertures préexistantes ;
- Le respect des équilibres d'ensemble ;
- Le regroupement d'un seul tenant ;

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Les installations isolées des constructions de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau devront être limité à 2 mètres de hauteur. Tout moyen doit être mis en œuvre pour en limiter la perception depuis l'espace public.

[Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions](#)

1/ Coefficient de pleine terre

Les espaces de pleine terre doivent représenter plus de 20% de la surface de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

Les changements de destinations et les transformations de bâtiments existants ne sont pas concernés par les normes ci-dessous.

Les aires de stationnement à prévoir, hors voirie, en fonction des destinations et sous destinations autorisées sont les suivantes :

Destination	Sous-destination	Aires de stationnement à prévoir
Habitation	Logement	<p>2 places / nouveau logement sur les parties privatives avec un accès libre depuis la voirie.</p> <p>0.5 place en plus / nouveau logement sur les espaces communs dans le cas d'une opération d'ensemble de plus de 6 lots. L'appréciation du résultat se fait à l'arrondi supérieur.</p> <p>1 place de stationnement par logement de fonction.</p>

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages. En cas d'impossibilité technique ou de parc de stationnement mutualisé, l'aménagement des places de stationnement devra être réalisé dans un rayon inférieur à 500m du projet.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

Pour le stationnement cycles :

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Le long des routes départementales, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la

nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Les nouvelles constructions à usage d'habitation doivent prévoir un système de récupérateurs d'eaux pluviales.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables à la zone AUei

La zone AUei concerne spécifiquement l'extension de la zone d'activités de Lucinges de compétence intercommunale. La vocation de la zone AUei est de permettre l'implantation d'activités économiques, notamment artisanales et industrielles.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUei n'est pas conditionnée à la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

Usage des sols et destinations des constructions

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Seules les constructions destinées aux activités artisanales de production et de transformation sont autorisées, sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Restauration			
	Commerce de gros			Autorisation sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements 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			Autorisation sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
Entrepôt				Autorisation sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Bureau				Autorisation sous réserve de compatibilité avec les principes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Centre de congrès et d'exposition				

Les exhaussements et affouillements du sol qui sont nécessaires aux constructions et ouvrages autorisés dans la zone.

Article 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant un retrait minimal par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et emprises publiques existantes ou à créer, selon les modalités suivantes :

Routes Départementales	5 mètres
Autres voies publiques	3 mètres

Dispositions dérogatoires

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises :

- Pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Pour l'application des règles de prospect, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords (débords de toitures, saillies, encorbellements, marquises, auvents, ...) à condition que leur profondeur par rapport à la façade n'excède pas 1,20 mètres.

Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux limites externes de la zone AUei (si la limite séparative concerne une zone autre que AUei) selon les modalités suivantes : la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction ($D \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 5 m.

S'agissant des limites internes à la zone AUei, les constructions doivent être implantées soit sur la limite soit de telle façon que la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et la limite séparative soit au moins égale à 3 mètres.

Dispositions dérogatoires

Des implantations différentes à la règle peuvent être admises :

- pour la réalisation d'équipements collectifs et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment sous réserve de s'intégrer dans l'environnement existant.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Non réglementée.

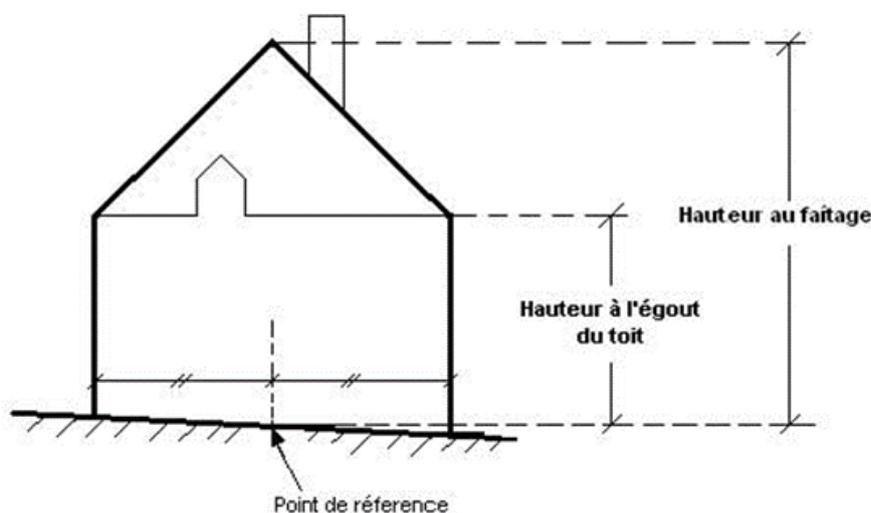
4/ Emprise au sol

Non réglementée.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée verticalement en tout point depuis le point le plus haut de la construction (faîtage) jusqu'au niveau du sol naturel existant situé au droit de ce point.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur les ouvrages techniques (cheminées, ventilations, silos, ...) directement nécessaires au fonctionnement de la construction.



Dispositions générales

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 15 mètres.

Dispositions dérogatoires

Une hauteur différente peut être admise pour les constructions d'équipements d'intérêt collectif et services publics. Cependant, la hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les volumes, l'aspect et l'implantation des constructions seront réfléchis en harmonie avec l'environnement bâti et naturel dans un souci d'insertion et de discrétion.

1/ Adaptation au terrain naturel

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel.

Sont notamment interdits : les exhaussements et affouillements de sol sans lien avec des constructions, aménagements ou occupations du sol autorisées.

Les aires de stockage ainsi que les locaux à déchets seront implantés de façon à être le moins perceptible possible, de préférence à l'arrière des bâtiments depuis les voies publiques.

2/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique en annexe.

En cas d'extension, les menuiseries et les façades pourront être comme l'existant.

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 façades devront être traitées de manière homogène en limitant la multiplication des aspects de matériaux différents et la multiplication des couleurs différentes. Les teintes trop vives ou trop prégnante dans le paysage sont proscrites.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

3/ Clôture

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux (couleur, matériaux, hauteur) et dans le respect des dispositions relatives aux éléments de surface.

Il conviendra de mettre en place des systèmes de clôture à mailles larges (grillages larges, barreaudage vertical, lisses en bois, barrières en bois à croisillons, claustras) ou non jointifs, voire des clôtures avec passage à faune (maille/trouées beaucoup plus grandes tous les 10/20 mètres).

Le dispositif de clôture devra être doublé d'une haie vive composée d'essences locales.

La hauteur des dispositifs de clôture ne devra pas excéder 2 mètres.

4/ Intégration des édifices et ouvrages techniques et performance énergétique

Dans la mesure du possible, il conviendra d'élaborer tout projet de construction au regard des préoccupations environnementales et en particulier inciter aux économies d'énergie.

Ainsi il est recommandé entre autres de :

- Favoriser le développement des conceptions architecturales qui utilisent au mieux les apports solaires, la ventilation naturelle et l'exploitation des filières locales d'énergies renouvelables.
- Privilégier la lumière du jour en tant qu'élément de maîtrise des consommations d'électricité.
- Prévoir des dispositions constructives nécessaires à éviter de devoir recourir à la

climatisation (isolation, exposition, orientation du bâti etc. ...).

Les équipements liés aux énergies renouvelables doivent être adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, les règles sur l'aspect des constructions peuvent être assouplies dans la mesure où il n'est pas possible de les respecter pour des raisons de mise en œuvre de ces techniques. Le demandeur ou l'auteur du projet doit aussi justifier de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Coefficient de pleine terre

Coefficient de pleine terre et de biotope pour le secteur AUei :

- Les espaces de pleine terre doivent représenter au moins 10% de la superficie du tènement située dans la zone AUei. Ils doivent être plantés et, dans la mesure du possible, être réalisés d'un seul tenant.
- En complément, des espaces végétalisés ou perméables doivent représenter au moins 10% de la surface du tènement située en zone AUei. La prise en compte de ces espaces végétalisés ou perméables complémentaires est calculée selon un coefficient de valeur écologique défini en fonction de leur mise en œuvre :
 - les espaces de pleine terre : leur surface est prise en compte à 100%.
 - les toitures végétalisées : leur surface est prise en compte à 70%.
 - les surfaces semi-perméables (dont aires de stationnement perméables) : leur surface est prise en compte à 30%.



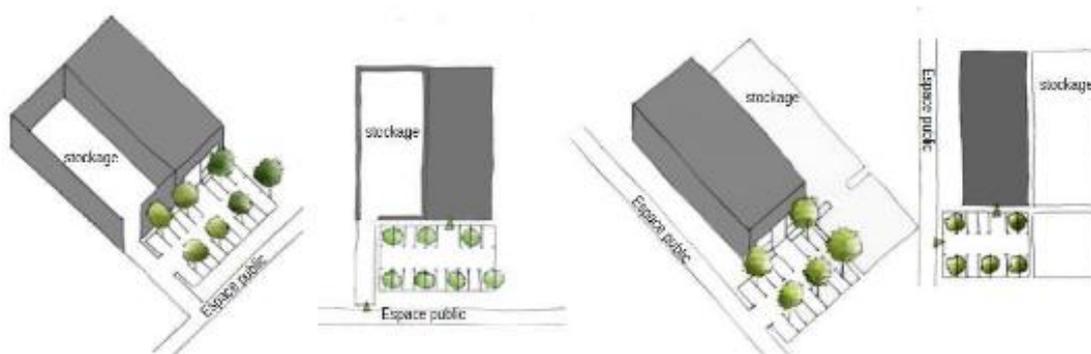
2/ Qualité des espaces libres

Tout projet doit prévoir l'aménagement complet de ses abords. Le traitement des espaces extérieurs doit limiter au strict nécessaire le recours à des surfaces imperméables.

Aires de stationnement et de stockage :

Les aires de stationnement seront réalisées en matériau perméable (type evergreen).

Les espaces de stockage extérieurs seront dissimulés par leur intégration dans la conception du projet (masque végétal, bardage bois...) ou positionnés à l'arrière du bâti si l'espace est non visible depuis l'espace public.



Exemples d'intégration des espaces de stockage – Source CAUE46

Les aires de stationnement seront paysagées et plantées et devront favoriser la perméabilité des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche indivisible de 4 places de stationnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

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

En cas de changement de destination ou de réhabilitation les besoins générés par la nouvelle destination des locaux devront répondre aux normes des constructions nouvelles.

- **Véhicules motorisés**

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement seront adaptées à la nature et au fonctionnement des activités

accueillies. L'aménageur produira un argumentaire justifiant de cette adéquation.

A défaut, il sera exigé :

- **Pour les constructions relevant de la destination « bureau » :**
 - **Une place de stationnement minimum par tranche de 30 m² indivisible de surface de plancher.**
- **Pour les constructions relevant des destinations « commerce de gros » et « entrepôt » :**
 - **Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher.**
- **Pour les constructions relevant de la destination « industrie » :**
 - **Une place de stationnement minimum par tranche de 50 m² indivisible de surface de plancher.**

- **Vélos**

Des espaces abrités destinés au stationnement des véhicules à deux roues seront aménagés. Leur capacité sera dimensionnée en fonction du nombre de salariés.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les conditions de leur aménagement doivent respecter les exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

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

Le tracé des accès devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers afin d'éviter tout arrêt ou manœuvre générant des gênes à la circulation sur la voie publique ou ouverte à la circulation. Les portails d'accès doivent être implantés en retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement le long des RD, d'au moins 6 mètres le long des autres voies.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

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

Eaux usées

Tout déversement d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdit.

- Eaux usées domestiques

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

- Eaux usées assimilées domestiques

En application de l'article L 231-10-2 du code de l'environnement l'établissement générant des effluents assimilés domestiques (dont les piscines), peut bénéficier d'un droit de raccordement au réseau public d'assainissement, dans la limite de la capacité de transport et de traitement du système d'assainissement. En fonction de leur nature, des prétraitements peuvent être imposés.

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

- Eaux usées non domestiques

Pour rappel :

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques (dont les piscines) entraînant des déversements, écoulements, rejets, même non polluants sont soumis à autorisation ou à déclaration (article L1331-10 du code de la santé publique).

Selon le Code de la Santé publique, les eaux usées non domestiques ne peuvent être introduites dans le réseau public d'assainissement qu'avec l'autorisation expresse de la (ou des) collectivité(s) à laquelle appartiennent les ouvrages qui seront empruntés par les eaux usées avant de rejoindre le milieu naturel (réseaux, station d'épuration). Leur déversement dans le réseau et en station doit donner lieu à une étude d'acceptabilité et le cas échéant à une convention entre les gestionnaires du système d'assainissement et l'industriel. Le raccordement des eaux usées non domestiques est soumis à l'accord des gestionnaires du réseau, qui pourront le cas échéant, imposer un système de prétraitement avant rejet au réseau.

Les rejets devront être compatibles avec la capacité de la station d'épuration.

Eaux pluviales

Même dans les zones pourvues d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales, la mise en œuvre de techniques alternatives au raccordement pour la gestion à la parcelle des eaux pluviales est prioritaire. L'infiltration des eaux pluviales sera la solution recherchée en priorité.

Si l'infiltration est insuffisante, il devra être prévu un dispositif de rétention ou de régulation permettant de lisser les débits d'infiltration.

Si l'infiltration reste insuffisante malgré les dispositifs de rétention, l'excédent sera rejeté vers les eaux de surfaces (après régulation/rétention).

En dernier recours, si l'infiltration est insuffisante et dans le cas d'un raccordement possible au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, toute construction ou aménagement pourra y être raccordée avec un débit régulé et après rétention.

Dans ce cas, le dispositif devra être dimensionné sur la base d'une période de retour vicennale (20 ans), avec les coefficients de Montana de la station météorologique d'Ambérieu-en-Bugey, et un débit de fuite maximal vers le réseau de 15 l/s/ha. La collectivité compétente en matière de gestion des eaux pluviales urbaines se réserve le droit de fixer un débit de fuite inférieur en cas de nécessité pour protéger ses infrastructures et les biens situés à l'aval du rejet.

Les rejets d'eaux de ruissellement des aires de stationnement seront prétraités par un séparateur d'hydrocarbures.

Electricité/ Energie

Les réseaux (électricité, téléphone, haut débit...) doivent être enfouis dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Infrastructure et réseau de communication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communications électroniques devront être prévus.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dispositions applicables aux zones agricoles (A)

Les dispositions réglementaires suivantes concernent les zones agricoles (A) du territoire :

- **La zone A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.
- Elle comprend les secteurs suivants :
 - A : zone agricole ;
 - Ap : zone agricole à préserver pour des motifs paysagers et écologiques ;
 - Aa : zone destinée à un atelier de menuiserie (STECAL).

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

Pour les constructions neuves :

Vert = autorisé - Orange = autorisé sous condition – Rouge = interdit

DEST	SOUS-DESTINATIONS	A
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	<p>Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.</p> <p>Les constructions et installations destinées au stockage et à l'entretien du matériel par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, au stockage des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>
	exploitation forestière	

Habitat	logement	<p>Les extensions et les nouvelles constructions à usages d'habitation liées à l'activité agricole sont autorisées sous conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans la limite de 250 m² de surface de plancher (extensions comprises) ; - A condition qu'il soit intégré ou à moins de 50 mètres du bâtiment d'exploitation ; - Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale ; - Que la surface de plancher minimal de l'habitation avant extension soit de 50 m². - Que l'emprise au sol des annexes soit plafonnée à 50m², hors piscine ; - Que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 30 mètres autour du bâtiment, - Dans le cas de bâtiments nouveaux qui viennent s'ajouter à des bâtiments d'exploitations existants (maisons des agriculteurs), ils devront être à proximité des bâtiments d'exploitations existants. <p>Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui leur sont liées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ; - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ; - Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale ; - Que la surface de plancher minimal de l'habitation avant extension soit de 50 m². - Que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 50 m² d'emprise au sol, hors piscine. <p>Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé à la condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ; - Qu'il soit à destination d'habitat ; - Qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables ;
---------	----------	---

		- Qu'il respecte un périmètre minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles en activité.
	hébergement	
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	
	hébergement hôtelier et touristique	
	cinéma	
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	Les locaux et ouvrages techniques des administration publiques et assimilées sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	salles d'art et de spectacles	
	équipements sportifs	
	autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	
	entrepôt	
	bureau	
	centre de congrès et d'exposition	

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Ap
-------------	--------------------------	----

Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	
	exploitation forestière	
Habitation	logement	<p>Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; - De maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ; - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ; - Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol totale ; - Que la surface de plancher minimal de l'habitation avant extension soit de 50m². - Que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 50 m² d'emprise au sol, hors piscine. <p>Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé à la condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qu'il ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ; - Qu'il soit à destination d'habitat - Qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables ; - Qu'il respecte un périmètre minimum de 100 mètres par rapport aux bâtiments agricoles en activité.
	hébergement	
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	
	hébergement hôtelier et touristique	
	cinéma	
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	Les locaux et ouvrages techniques des administrations publiques et assimilées sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	salles d'art et de spectacles	
	équipements sportifs	
	autres équipements recevant du public	
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie
entrepôt		
bureau		
centre de congrès et d'exposition		

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Aa
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	
	exploitation forestière	
Habitatio n	logement	
	hébergement	

Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail	Seules sont autorisées les constructions et occupations du sol destinées aux activités artisanales de production et de transformation, d'une surface maximale de 350 m ² .
	restauration	
	commerce de gros	
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	
	hébergement hôtelier et touristique	
	cinéma	
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	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie	
	entrepôt	
	bureau	
	centre de congrès et d'exposition	

Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées aux alinéas précédents et à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et celles autorisées sous conditions.
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les créations de terrains de camping et de caravanning ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;

- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

Sont autorisés sous conditions dans les zones A :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à conditions qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'agriculture et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les activités de diversification de l'activité agricole (, transformation, vente...) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité agricole, qu'elles aient pour support l'exploitation et demeurent accessoires à l'activité agricole ;
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

Sont autorisés sous conditions dans les zones A et Ap:

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

ARTICLE 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies départementales et autres voies publiques.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

2/ implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- Soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin ;
- Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport aux limites séparatives, de préférence en second rideau.

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles 4 et 5.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

4/ Emprise au sol

Les piscines, bassins et margelles compris, sont limitées à une surface de 50m².

Les annexes sont limitées à une surface totale de 50m²

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments agricoles est fixée à 9m maximum. La hauteur totale des bâtiments agricoles est fixée à 12m maximum.

La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 8m maximum. La hauteur totale des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 9m maximum.

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir la même hauteur de ladite construction sauf si sa hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale s'applique.

La hauteur à l'égout du toit des annexes à l'habitation est fixée à 4,5 mètres en zone Ap et 4,5 mètres + 30% en zone A maximum.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics et
- Les bâtiments de types silo dans une limite de 15 mètres de hauteur maximum

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

En zone Aa, la hauteur est limitée à 4m55.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

2/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Ces règles ne s'imposent pas aux silos, annexes, tunnels, serres ou installations particulières nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Non réglementé

Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux doit être soigné et adapté afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique présente en annexe.

Toitures

Les formes et teintes employées doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les annexes. Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés, dans la mesure du possible. La surface résiduelle sera traitée en teinte neutre non réfléchissante.

3/ Clôtures

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- Un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- Et / ou des haies plantées.

Les clôtures de haies vives d'essences locales sont recommandées.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 2 mètres.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

Ces dispositions ne concernent pas les clôtures d'exploitation agricole.

4/ Intégration des édifices et ouvrages techniques et performance énergétique

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables liés aux constructions autorisées sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire

l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les panneaux photovoltaïques solaires et/ou thermiques en toiture doivent être installés près de l'égout, en un seul tenant et sans découpe. Ils pourront représenter jusqu'à 100% du pan de toit à condition que leur intégration fasse l'objet d'un projet d'ensemble cohérent. Sur les toitures des bâtis secondaires de petit gabarit, des abris de jardin, des annexes, des verrières, des vérandas et des hangars agricoles, ils pourront représenter 100% de la surface du versant concerné.

Les installations isolées des constructions de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau devront être limité à 2 mètres de hauteur. Tout moyen doit être mis en œuvre pour en limiter la perception depuis l'espace public.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique ne peuvent être installés au sol. Il peut être dérogé à cette interdiction sur des surfaces occupées par d'anciens bâtiments agricoles ayant acquis un caractère de friche agricole et ayant perdu tout caractère fonctionnel ou sur des surfaces non productives d'un point de vu agricole.

Les systèmes de panneaux photovoltaïques de type « trackers » sont autorisés sous réserve de la justification :

- de l'autoconsommation par l'exploitation agricole de l'énergie produite ;
- de l'impossibilité de valoriser les surfaces de toiture existantes ;
- de l'emplacement retenu pour limiter l'impact sur la production agricole.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Article 5 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : Obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces dispositions ne concernent que les usages et constructions relevant d'autres destinations que celle des exploitations agricoles.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès

devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Le long des routes départementales, les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 mètres minimum en retrait par rapport à l'alignement de la voie publique.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article 8 : conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservies par un puits ou un forage, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Dispositions applicables aux zones naturelles (N)

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N : zone naturelle ;
- Np : zone naturelle à préserver pour des motifs paysagers et écologiques ;
- Les STECAL :
 - o Nt1 : Camping la Grange du Pin
 - o Nt2 : Centre canin d'éducation et de loisirs

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : destinations et sous destinations

En zone N :

Vert = autorisé - Orange = autorisé sous condition – Rouge = interdit

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	N
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Les exploitations agricoles sont autorisées à condition qu'elles participent à la diversification de l'activité préexistantes. Ainsi, les constructions et installations destinées au stockage et à l'entretien du matériel par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, au stockage des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
	Exploitation forestière	Les exploitations forestières sont autorisées à condition qu'elles n'entraient pas la fonctionnalité écologique et naturelle du terrain sur lequel elles s'implantent.

Habitation	Logement	<p>Les extensions mesurées des bâtiments principaux à usage d'habitation dépassant 100m² de surface de plancher ainsi que leurs annexes (dont piscines) qui lui sont liées, sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> - De ne pas compromettre la qualité paysagère du site ; - De maintenir le caractère naturel, ou forestier de la zone ; - De ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ; - Que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 50 % de la surface de plancher existante des constructions au plu approuvé, dans la limite de 250 m² d'emprise au sol ; - Que la surface de plancher minimal de l'habitation avant extension soit de 50m². - Que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 30 mètres autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 50 m² d'emprise au sol, hors piscine.
	Hébergement	
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	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements 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	Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	

	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	
	Centre de congrès et d'exposition	

En zone Np :

Vert = autorisé - Orange = autorisé sous condition – Rouge = interdit

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Np
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	
	Exploitation forestière	
Habitation	Logement	
	Hébergement	
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	
	Hébergement hôtelier et touristique	
	Cinéma	
Equipements 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	Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	
	Salles d'art et de spectacles	
	Equipements sportifs	
	Autres équipements recevant du public	
Autres activités des secteurs	Industrie	
	Entrepôt	
	Bureau	

secondaire ou tertiaire	Centre de congrès et d'exposition	
--------------------------------	-----------------------------------	--

Pour les constructions neuves, en Nt1 et Nt2 :

Vert = autorisé - Orange = autorisé sous condition – Rouge = interdit

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	Nt1	Nt2
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Travaux et extension dans la limite de 100m ² maximum et sous réserve que la construction ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration	Uniquement les travaux et extensions, dans une limite de 150m ² maximum et sous réserve que la construction ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		Dans une limite de 50m ² et sous réserve que la construction soit démontable et ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
	Hébergement hôtelier et touristique	Extension des activités liées au camping de la Grange du Pin dans la limite de 35 m ² d'emprise au sol par construction, et 2000 m ² à l'échelle de la zone, sous réserve que la construction ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et annexes liées à l'activité. Les annexes et piscines liées à l'activité sont autorisées.	
	Cinéma		
Equipements 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		
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		

Dans la zone Nt1, pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation des constructions existantes ;

Les limites de surface des sous-destinations autorisées et autorisées sous condition ne s'appliquent pas dans le cas de changements de destination d'une construction existante.

Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits dans toutes les zones N (N, Np et Nt) :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles autorisées sous conditions.
- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- Les créations de terrains de camping et de caravaning sauf en Nt1;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs sauf en Nt1;
- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée sauf en Nt1;
- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

Sont autorisés sous conditions dans toutes les zones N (N, Np et Nt) :

- La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte à condition que ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité du site.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient démontables et inférieur à 25m² afin de répondre aux obligations de l'article R214-18 du Code Rural. Leur hauteur doit être inférieure à 3,5 m au faitage. Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces au plus.

Sont autorisés sous conditions dans les zones N et Np :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les activités de diversification de l'activité agricole (transformation, vente...) sous réserve qu'elles soient dans le prolongement de l'activité agricole, qu'elles aient pour support l'exploitation et demeurent accessoires à l'activité agricole ;

Sont autorisés sous condition dans la zone Nt1 :

- Les abris destinés au matériel des activités nautiques (Kayak), à condition qu'ils soient démontables et inférieurs à 50 m². Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces au plus.

ARTICLE 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 10 mètres minimum par rapport aux voies départementales.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- Soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin ;
- Les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport au bassin, de préférence en second rideau.

Une implantation différente peut être admise pour :

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles N5 (clôtures) et N6 (qualité des espaces libres).

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

4/ Emprise au sol

Dans toutes les zones N :

Les piscines, bassins et margelles compris, sont limitées à une surface de 50m².

Les annexes sont limitées à une surface totale de 50m².

Dans la zone Nt1 :

Les piscines, bassins et margelles compris, sont limitées à une surface de 200m².

5/ Hauteur

Dans toutes les zones N :

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir la même hauteur de ladite construction sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale s'applique.

La hauteur à l'égout du toit des annexes à l'habitation est fixée à 3,5 mètres en zone N.

En Nt1 :

La hauteur maximale des bâtiments à l'égout du toit est fixée à 6m.

En Nt2 :

La hauteur maximale des bâtiments à l'égout du toit est fixée à 4m.

Ces règles ne s'appliquent pas pour les locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

Article 4 : qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- Ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

2/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux doit être soigné et adapté afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique présente en annexe.

Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à double pente, sauf en Nt1 et Nt2. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les toitures monopans sont autorisées sur les bâtiments agricoles.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les annexes. Les toitures terrasses seront traitées avec des matériaux de revêtement autres qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations...) seront privilégiés, dans la mesure du possible. La surface résiduelle sera traitée en teinte neutre non réfléchissante.

3/ Clôtures

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies plantées.

Les clôtures de haies vives d'essences locales sont recommandées.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 2 mètres.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

Ces dispositions ne concernent pas les clôtures d'exploitations agricoles et les usages et constructions relevant des destinations d'exploitations forestières et agricoles.

4/ Intégration des édicules et ouvrages techniques et performance énergétique

Les réhabilitations ainsi que les travaux de démolition/reconstruction de bâtiment, quel qu'en soit la destination, ont obligation de répondre à des critères de performances énergétiques correspondant à un label d'exemplarité énergétique et/ou environnementale. Cette exigence doit être justifiée par une attestation délivrée par un maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, conformément à l'article R. 431-18 du CU.

Les installations isolées des constructions de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout dispositif individuel de production d'énergie renouvelable ou de récupération d'eau devront être limitées à 2 mètres de hauteur. Tout moyen doit être mis en œuvre pour en limiter la perception depuis l'espace public. Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bioclimatique ne peuvent être installés au sol. Il peut être dérogé à cette interdiction sur des surfaces occupées par d'anciens bâtiments agricoles ayant acquis un caractère de friche agricole et ayant perdu tout caractère fonctionnel ou sur des surfaces non productives d'un point de vue agricole.

Les systèmes de panneaux photovoltaïques de type « trackers » sont autorisés sous réserve de la justification :

- de l'autoconsommation par l'exploitation agricole de l'énergie produite ;
- de l'impossibilité de valoriser les surfaces de toiture existantes ;
- de l'emplacement retenu pour limiter l'impact sur la production agricole.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Article 5 : traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- Que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- Que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- Qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules, sauf pour les stationnements couverts de type ombrières.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. Les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

Article 6 : obligations en matière de stationnement

La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol, est obligatoire.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

Ces dispositions ne concernent que les usages et constructions relevant d'autres destinations que celle des exploitations forestières ou agricoles.

Equipements et réseaux

Article 7 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique particulièrement sur les routes départementales. Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

Au niveau des nouveaux accès, les aménagements devront intégrer un dispositif de gestion intégrée des eaux pluviales, soit par l'utilisation d'un revêtement perméable sur les tronçons réalisés, soit par un traitement végétalisé des abords des accès nouvellement créés.

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie.

Une voie nouvelle en impasse et devant desservir plusieurs constructions devra comporter, en sa partie terminale, une aire de retournement de manière à permettre aux véhicules motorisés d'opérer un demi-tour.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voirie favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

La destination des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité et le rôle de la voirie publique ou privée qui les dessert.

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

Le nivellement et les raccordements de surface au domaine public seront traités de manière à interdire les écoulements des eaux de ruissellement en provenance du domaine public vers le domaine privé.

Article 8: conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservies par un puits ou un forage, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* ». Des autorisations d'urbanisme peuvent être refusées si le terrain n'est pas raccordable à l'assainissement collectif et présente une inaptitude du sol à l'assainissement individuel.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et selon les prescriptions techniques définies par Grand Bourg Agglomération et selon le zonage d'assainissement.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé dans la mesure où il est en adéquation avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

L'évacuation des eaux usées traitées est réalisée prioritairement par infiltration dans le sol si la perméabilité le permet. Dans le cas où le sol en place sous-jacent ou juxtaposé au traitement ne permet pas l'infiltration, les eaux usées traitées sont drainées et rejetées vers le milieu hydraulique superficiel :

- Après autorisation du propriétaire ou du gestionnaire du milieu récepteur,
- Et s'il est démontré, par une étude particulière, qu'aucune autre solution d'évacuation n'est envisageable.

Eaux pluviales

L'infiltration sur la parcelle privée doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales (puits perdu, tranchées ou bassin d'infiltration...). Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol, nécessiterait des travaux disproportionnés, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 3 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est de préférence enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Sans objet