



CRÉMIEU

PLAN LOCAL D'URBANISME



4

Règlement (après modification)

Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire

2br
SARL Bouilhol, Ramel et Bernard
Architectes diplômés par le gouvernement

Table des matières

I. PREAMBULE.....	7
II. DISPOSITIONS GENERALES.....	8
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	8
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVE A L'OCCUPATION DES SOLS	8
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	8
ARTICLE 4 : CHAMP D'APPLICATION DE LA REGLE D'URBANISME	10
ARTICLE 5 : DISPOSITION COMMUNES A TOUTES LES ZONES.....	11
ARTICLE 6 : PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES DU REGLEMENT.....	11
<i>Définition, valeur juridique et champ d'application</i>	<i>11</i>
<i>Les prescriptions graphiques portent sur :.....</i>	<i>11</i>
ARTICLE 7 : DISPOSITIONS GENERALES ET DEFINITIONS CONCERNANT LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS (ARTICLE ANCIEN R.123-11 B).....	16
ARTICLE 8 : LEXIQUE.....	19
III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	31
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	31
<i>ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites</i>	<i>31</i>
<i>ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières</i>	<i>32</i>
<i>ARTICLE UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public</i>	<i>34</i>
<i>ARTICLE UA 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.</i>	<i>35</i>
<i>ARTICLE UA 5 : Dimension des terrains.....</i>	<i>36</i>
<i>ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....</i>	<i>36</i>
<i>ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	<i>36</i>
<i>ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions sur une même propriété</i>	<i>37</i>
<i>ARTICLE UA 9 : Emprise au sol des constructions</i>	<i>37</i>

ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions	37
ARTICLE UA 11 : L'aspect extérieur des constructions	37
ARTICLE UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	37
ARTICLE UA 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantation	38
ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation des sols	38
ARTICLE UA 15 : Performances énergétiques et environnementales	38
ARTICLE UA 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication électronique	39
 II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	 40
ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	40
ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	42
ARTICLE UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public	45
ARTICLE UB 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.	45
ARTICLE UB 5 : Dimension des terrains.....	46
ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	46
ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	47
ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	47
ARTICLE UB 9 : Emprise au sol des constructions	47
ARTICLE UB 10 : Hauteur des constructions	47
ARTICLE UB 11 : L'aspect extérieur des constructions	48
ARTICLE UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	49
ARTICLE UB 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantation	50
ARTICLE UB 14 : Coefficient d'occupation des sols	51
ARTICLE UB 15 : Performances énergétiques et environnementales.....	51
ARTICLE UB 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication électronique.....	51
 III. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	 52
ARTICLE UE 1 : Occupations et utilisation du sol interdites	52
ARTICLE UE 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières	52
ARTICLE UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public	53
ARTICLE UE 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.....	54
ARTICLE UE 5 : Dimension des terrains	55

ARTICLE UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	55
ARTICLE UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	55
ARTICLE UE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	55
ARTICLE UE 9 : Emprise au sol des constructions.....	55
ARTICLE UE 10 : Hauteur des constructions.....	55
ARTICLE UE 11 : Aspect extérieur des constructions.....	55
ARTICLE UE 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	56
ARTICLE UE 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	56
ARTICLE UE 14 : Coefficient d'occupation des sols	56
ARTICLE UE 15 : Performances énergétiques et environnementales.....	56
ARTICLE UE 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique.....	56
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP.....	57
ARTICLE UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites.....	57
ARTICLE UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.....	58
ARTICLE UP 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public	59
ARTICLE UP 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.	60
ARTICLE UP 5 : Dimension des terrains.....	61
ARTICLE UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	61
ARTICLE UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	61
ARTICLE UP 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	61
ARTICLE UP 9 : Emprise au sol des constructions	62
ARTICLE UP 10 : Hauteur des constructions.....	62
ARTICLE UP 11 : L'aspect extérieur des constructions	62
ARTICLE UP 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement	62
ARTICLE UP 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantation.....	63
ARTICLE UP 14 : Coefficient d'occupation des sols	63
ARTICLE UP 15 : Performances énergétiques et environnementales.....	63
ARTICLE UP 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication électronique.....	63
V. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI.....	64
ARTICLE UI 1 : Occupations et utilisation du sol interdites	64
ARTICLE UI 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières	65

ARTICLE UI 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public	68
ARTICLE UI 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.....	69
ARTICLE UI 5 : Dimension des terrains.....	69
ARTICLE UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	70
ARTICLE UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	70
ARTICLE UI 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	71
ARTICLE UI 9 : Emprise au sol des constructions.....	71
ARTICLE UI 10 : Hauteur des constructions.....	71
ARTICLE UI 11 : Aspect extérieur des constructions.....	72
ARTICLE UI 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	73
ARTICLE UI 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations	73
ARTICLE UI 14 : Coefficient d'occupation des sols	74
ARTICLE UI 15 : Performances énergétiques et environnementales.....	74
ARTICLE UI 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique.....	74
IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	75
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	75
ARTICLE 1AU 1 : Occupations et utilisation du sol interdites.....	75
ARTICLE 1AU 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.....	76
ARTICLE 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public	77
ARTICLE 1AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.....	78
ARTICLE 1AU 5 : Dimension des terrains.....	79
ARTICLE 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	79
ARTICLE 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	79
ARTICLE 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	79
ARTICLE 1AU 9 : Emprise au sol des constructions	79
ARTICLE 1AU 10 : Hauteur des constructions	80
ARTICLE 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions	80
ARTICLE 1AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement	82
ARTICLE 1AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	83
ARTICLE 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols	83

ARTICLE 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales	83
ARTICLE 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique	83
II. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	84
ARTICLE 2AU 1 : Occupations et utilisation du sol interdites	84
ARTICLE 2AU 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.....	85
ARTICLE 2AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public	87
ARTICLE 2AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.	87
ARTICLE 2AU 5 : Dimension des terrains.....	87
ARTICLE 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	87
ARTICLE 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	87
ARTICLE 2AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	87
ARTICLE 2AU 9 : Emprise au sol des constructions	87
ARTICLE 2AU 10 : Hauteur des constructions	88
ARTICLE 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions	88
ARTICLE 2AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement	88
ARTICLE 2AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	88
ARTICLE 2AU 14 : Coefficient d'occupation des sols	88
ARTICLE 2AU 15 : Performances énergétiques et environnementales	88
ARTICLE 2AU 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique	88
V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	89
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	89
ARTICLE A 1 : Occupations et utilisation du sol interdites	89
ARTICLE A 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières	90
ARTICLE A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public	92
ARTICLE A4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.	93
ARTICLE A 5 : Dimension des terrains	94
ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	94
ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	94
ARTICLE A 8 : Implantation des constructions sur une même propriété	94

ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions.....	95
ARTICLE A 10 : Hauteur des constructions.....	95
ARTICLE A 11 : Aspect extérieur des constructions.....	95
ARTICLE A 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	97
ARTICLE A 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	97
ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation des sols.....	97
ARTICLE A 15 : Performances énergétiques et environnementales.....	97
ARTICLE A 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique.....	97
VI. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	98
I. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	98
ARTICLE N 1 : Occupations et utilisation du sol interdites.....	100
ARTICLE N 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières.....	102
ARTICLE N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public.....	110
ARTICLE N 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.....	110
ARTICLE N 5 : Dimension des terrains.....	111
ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	111
ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	112
ARTICLE N 8 : Implantation des constructions sur une même propriété.....	112
ARTICLE N 9 : Emprise au sol des constructions.....	112
ARTICLE N 10 : Hauteur des constructions.....	112
ARTICLE N 11 : Aspect extérieur des constructions.....	112
ARTICLE N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement.....	114
ARTICLE N 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations.....	115
ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation des sols.....	115
ARTICLE N 15 : Performances énergétiques et environnementales.....	115
ARTICLE N 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique.....	115

I. PREAMBULE

Le règlement traduit juridiquement les orientations générales données par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Il définit les servitudes d'utilisation du sol :

- La nature de l'occupation des sols
- Les critères techniques, conditions à l'urbanisation
- Les densités, formes urbaines et aspects architecturaux des constructions

Le règlement est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment de l'article R 123-9 (recodifié à la date du 1^{er} janvier 2016) sur la base législative des articles L 101-1 à L 101-3 et L151-8 jusqu'à L 151-42.

Le règlement constitue l'un des guides de lecture avec les orientations d'aménagement et de programmation pour délivrer les autorisations d'urbanisme (permis d'aménager, permis de construire, permis de démolir...), et ce en articulation avec les servitudes d'utilité publique et les différentes annexes.

Les règles ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le règlement comprend :

- des pièces écrites, objet du présent document
- des pièces graphiques avec lesquelles le règlement écrit s'articule.

II. DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique à la commune de Crémieu (Département de l'Isère).

ARTICLE 2 : Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relative à l'occupation des sols

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

1. Les articles :

- Du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure aux articles R.111-2, R.111-4 et R.111-20 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme (les dispositions de l'article R.111-27 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, ni dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine, ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L.313-1 du code de l'Urbanisme)
- Les articles L 421-1 à L 421-9 et L 423-1
- Les articles R 420-1 à R 421-29 qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

2. Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet d'une annexe à ce Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 : Division du territoire en zones

Le règlement du plan local d'urbanisme distingue plusieurs grandes catégories de zones.

1. Les zones urbaines sont dites "zones U".

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

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent :

- la zone UA;
- la zone UB et les sous-zones UBa et UBb ;
- la zone UE ;
- la zone UP et UPanc ;
- La zone UI et la sous-zone UIa.

2. Les zones à urbaniser sont dites " zones AU " :

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions

d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 règlement.

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

La zone à urbaniser à laquelle s'appliquent les dispositions comprend :

- Les zones à urbaniser 1AU et 2AU

3. Les zones agricoles sont dites "zones A".

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'ancien article L. 123-1-5.

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions comprennent :

- la zone A composée des trois sous-zones A, Ape et As ;

4. Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ".

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison 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 ;
- L'existence d'une exploitation forestière ;
- Leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- 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 dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des deux alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'ancien article L. 123-1-5.

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions comprend :

- la zone N et les sous-zones N, NJ NL, Npe, Npr et Npi

ARTICLE 4 : Champ d'application de la règle d'urbanisme

1. Adaptations mineures :

Les dispositions des articles 3 à 16 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

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

Pour les adaptations mineures, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2. Travaux confortatifs d'aménagement ou de reconstruction après sinistre des constructions existantes :

- Les **travaux confortatifs et d'aménagement** à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée.
- **La reconstruction à l'identique** d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

3. Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs (article L111-3-2° ancien recodifié L.111-23 du Code de l'Urbanisme)

Peut également être autorisée sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du code de l'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.

4. Occupations et utilisations du sol soumises à autorisation préalable ou à déclaration :

Outre les constructions et occupations soumises au régime du permis de construire ou du permis d'aménager, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- Les installations et travaux divers,
- Certaines démolitions, conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, dans le cadre des travaux visés par l'article R 421-28 ou des éléments bâtis identifiés aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, ou des secteurs pour lesquels le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir, doivent préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir ;
- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et L. 113-2 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les

demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés ;

- Toute destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.151-19 et tous travaux ayant pour effet de modifier un élément ou secteur identifié à protéger pour motifs d'ordre écologique conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : Disposition communes à toutes les zones

Droit de préemption :

Le droit de préemption ne peut être opéré qu'en vue de la réalisation d'un équipement ou d'une opération d'aménagement.

Démolitions :

Doivent être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction située dans une commune où le conseil municipal a décidé d'instituer le permis de démolir et ce par délibération.

Edification des clôtures :

Conformément à l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, par délibération municipale en date du 22 février 2008, l'édification des clôtures non nécessaires à l'activité agricole et forestière est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 6 : Prescriptions graphiques du règlement

Définition, valeur juridique et champ d'application

Les dispositions graphiques et écrites du règlement ont la même valeur juridique ; les premières citées s'articulent avec la règle écrite (en complément ou substitution) et figurent dans la légende des documents graphiques ; la présente section définit les outils utilisés, la localisation de leurs effets dans la règle et pour certains d'entre eux, les dispositions réglementaires afférentes.

Les prescriptions graphiques du règlement ont pour objet notamment l'édiction de dispositions relatives soit à la gestion de certaines destinations, soit à la protection ou à la mise en valeur d'ensembles bâtis, végétaux ou arborés, soit à la gestion des formes urbaines, soit à l'organisation et à la préservation d'éléments de la trame viaire, soit à des servitudes d'urbanisme particulières.

Les prescriptions graphiques portent sur :

1. Ensembles végétaux arborés ou bâtis :

- Espace Boisé Classé :

Il s'agit de certains bois, forêts, parcs, arbres isolés, haies ou réseaux de haies, plantations d'alignements, à conserver, à protéger ou à créer.

Au titre de l'article L.113-1 et de l'ancien article R.123-11 a) du Code de l'urbanisme, les espaces boisés classés repérés aux documents graphiques doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Par référence à cet article, le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements et nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

- Alignement d'arbres remarquables à protéger et à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-19 et de l'article ancien R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme.

Le règlement du PLU identifie des alignements d'arbres remarquables également identifiés et protégés dans le cadre de l'Aire de Mise en Valeur du Patrimoine.

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, ayant pour effet de détruire un de ces éléments, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-17d).

Les espaces végétalisés à mettre en valeur, localisés aux documents graphiques, sont protégés et doivent faire l'objet d'une mise en valeur. Les clôtures avec des soubassements sont interdites dans ces espaces.

Toutefois, leur destruction partielle est admise dès lors que l'état phytosanitaire ne permet pas leur conservation et qu'elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l'ambiance végétale initiale du terrain. Cette disposition n'est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d'intérêt public dès lors qu'ils poursuivent un objectif d'intérêt général et qu'ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques. L'intervention sur ces boisements devra respecter les prescriptions définies par l'AVAP (annexée en pièce n°8 du PLU).

2. Sites, secteurs et éléments à protéger pour motifs d'ordre écologique au titre de l'article L.151-23 et ancien R.123-11 i) du code de l'urbanisme :

- Les zones de Natura 2000, ZNIEFF de type I et Espace Naturel Sensible (zone concernée : N) :

Le plan de zonage identifie par une trame la localisation des secteurs de Natura 2000, de ZNIEFF de type I et un Espace Naturel Sensible (ENS du Bourbouillon). Ces secteurs sensibles de protection environnementale doivent être préservés.

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, intervenant dans ces zones, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-17d) et les démolitions à permis de démolir (L.421-3 CU).

Sont seuls autorisés dans la zone N recouverte par la zone Natura 2000, les ZNIEFF de type 1 et l'Espace Naturel Sensible, sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale de ces secteurs :

- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect de volumes et aspects architecturaux initiaux,
- Les ouvrages, équipements et constructions d'intérêt public (accès, route, pont, réseau d'irrigation...) dans la mesure où leur implantation revêt un caractère fonctionnellement indispensable et ne peut donc être envisagé dans un autre secteur,
- Les travaux de restauration des milieux naturels, afin de ne pas entraver la gestion des sites.
- Les coupes et abatages d'arbres, en dehors de toute coupe à blanc et d'abattages en bords de cours d'eau, ainsi que les aménagements et équipements complémentaires à la voirie existante publique ou privée et nécessaires à l'exploitation forestière.

Pour information, l'arrêté préfectoral du 14 mai 2013 annexé au PLU soumet certaines activités localisées en zone Natura 2000 à évaluation environnementale dont, notamment :

- *La création de route forestière prévue en tout ou partie à l'intérieur d'un site Natura 2000,*

- *la transformation de piste en route forestière prévue en tout ou partie à l'intérieur du site N2000,*
- *la création de place de dépôt de bois prévue en tout ou partie à l'intérieur du site N2000,*
- *la plantation de premiers boisements d'une superficie supérieure à 0,5 ha prévue en tout ou partie à l'intérieur du site N2000*

Sont expressément interdit, les clôtures avec des soubassements pour celles qui ne sont pas directement autour d'une construction.

- Zones humides (zone concernée N) :

Tous les travaux ou aménagements, non soumis au régime d'autorisations, intervenant dans ces zones, doit faire l'objet d'une déclaration préalable (R.421-17d) et les démolitions d'un permis de démolir (L.421-3 CU).

Dans les zones où sont identifiées les zones humides les prescriptions suivantes s'appliquent :

- Aucune construction ne pourra être édifiée dans une bande de 10 mètres autour des limites des zones humides,
- Seuls les travaux d'entretien sont autorisés, sous respect de préserver la fonctionnalité environnementale des lieux,
- Les exhaussements et/ou affouillements ne pourront être autorisés qu'à condition qu'ils participent à l'entretien du site et participent à préserver la fonctionnalité environnementale des lieux,
- Le drainage sera interdit à proximité des sites identifiés dans une bande de 10 mètres autour des limites des zones humides,
- Les clôtures avec des soubassements sont interdites
- La destruction partielle ou totale du site identifiée entraînera : soit la création de zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, soit la remise en état d'une surface de zone humide existante, et ce à hauteur d'une valeur guide de l'ordre de 200 % de la surface perdue.

3. Protection des eaux potables au titre de l'article ancien R.123-11 b (zones concernées : Ape, Npi, Npr, Npe) :

Le territoire communal comporte des périmètres de protection du captage d'eau potable du Prajot. Dans ces périmètres de protection les orientations retenues en matière d'urbanisme devront être compatibles avec les servitudes afférentes aux différents périmètres de protection. Les éléments ci-dessous reprennent en partie l'arrêté de DUP (se référer en annexe du présent règlement pour la totalité du contenu des arrêtés).

- Dans le périmètre de protection immédiate (zone concernée : Npi) :

A l'intérieur de ce périmètre, sont interdites toutes occupations et activités à l'exception de celles nécessaires à son entretien qui devra être régulièrement assuré (fauchage, débroussaillage etc...)

- Dans le périmètre de protection rapprochée (zone concernée : Npr) :

Sont interdits :

- Les constructions de toute nature,
- L'exploitation des eaux souterraines par forage ou par puits,
- L'exploitation des matériaux du sol et du sous-sol,
- Les dépôts d'ordures ménagères, déchets industriels, détritiques ou immondi- cibles de toutes sortes,
- L'installation de canalisations, réservoirs ou dépôts d'hydrocarbure liquides et autres produits chimiques solubles ou non susceptibles d'altérer la qualité des eaux.

Pourra être autorisé :

- L'aménagement d'installations sportives non polluantes sous réserve que les eaux usées des sanitaires soient collectées par un réseau d'égouts à joint rigoureusement étanches et rejetées en dehors et à l'aval du périmètre de protection rapprochée.
- Dans le périmètre de protection éloignée (zones concernées : Npe et Ape) :

Sont réglementés, sous réserve d'être admis par le règlement de la zone :

- L'exploitation des carrières de sable, de graviers et de calcaire. Une étude d'impact devra être jointe au dossier et l'exploitation sera faite à 5 mètres au minimum au-dessus du niveau piézométrique maximal de la nappe,
- Les dépôts d'ordures ménagères, immondi- cibles, détritiques, produits radioactifs et tous autres produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux. Une étude d'impact devra être jointe au dossier et l'imperméabilisation totale du site sera obligatoirement réalisée.
- L'installation de réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et de produits chimiques liquides ou solubles à condition qu'ils soient conformes à la réglementation en vigueur.

4. Servitude de mixité sociale, article R.123-12 f

Dans les secteurs identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, au titre des articles L. 151-15 et R.123-12 f ancien du code de l'urbanisme comme « Servitude de mixité sociale [...] », un pourcentage minimum du nombre de logements, ou aussi un nombre minimum défini de logements, des programmes de construction ou d'aménagement (lotissement, AFU...), à destination d'habitation, doit être affecté à des logements à usage locatif financés par des prêts aidés (ou conventionnés) par l'État ci-après : PLAI, PLUS, PLS ou dispositifs équivalents à intervenir, et/ou à des logements destinés à l'accession sociale.

- Dans les secteurs concernés par la trame « Servitude de mixité sociale », un minimum de 15% des programmes de logements, à partir de 5 logements, devra être réalisé en prêt aidé,
- Dans les secteurs concernés par la trame « Servitude de mixité sociale renforcée (20%) », un minimum de 20% des programmes de logements, à partir de 5 logements, devra être réalisé en prêt aidé

Du fait de la mise en place d'un pourcentage, le nombre de logements varie en fonction de la taille du programme de construction ou d'aménagement, déterminé par la surface totale de celui-ci affectée à l'habitation, dans les conditions définies dans le carnet « secteurs de mixité sociale » règlement et dans les « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

La servitude définie au présent article s'applique aux constructions nouvelles.

La servitude de mixité sociale est mise en œuvre :

- soit par la réalisation directe du programme de logements locatifs aidés ;
- soit par la cession du terrain d'assiette sur lequel sera construit ledit programme de logements locatifs aidés à un des organismes énumérés à l'article L.411-2 du code de la construction et de l'habitation.

5. Le périmètre d'attente de projet (zones concernées : 2AU, UE, UB, UIa, N) :

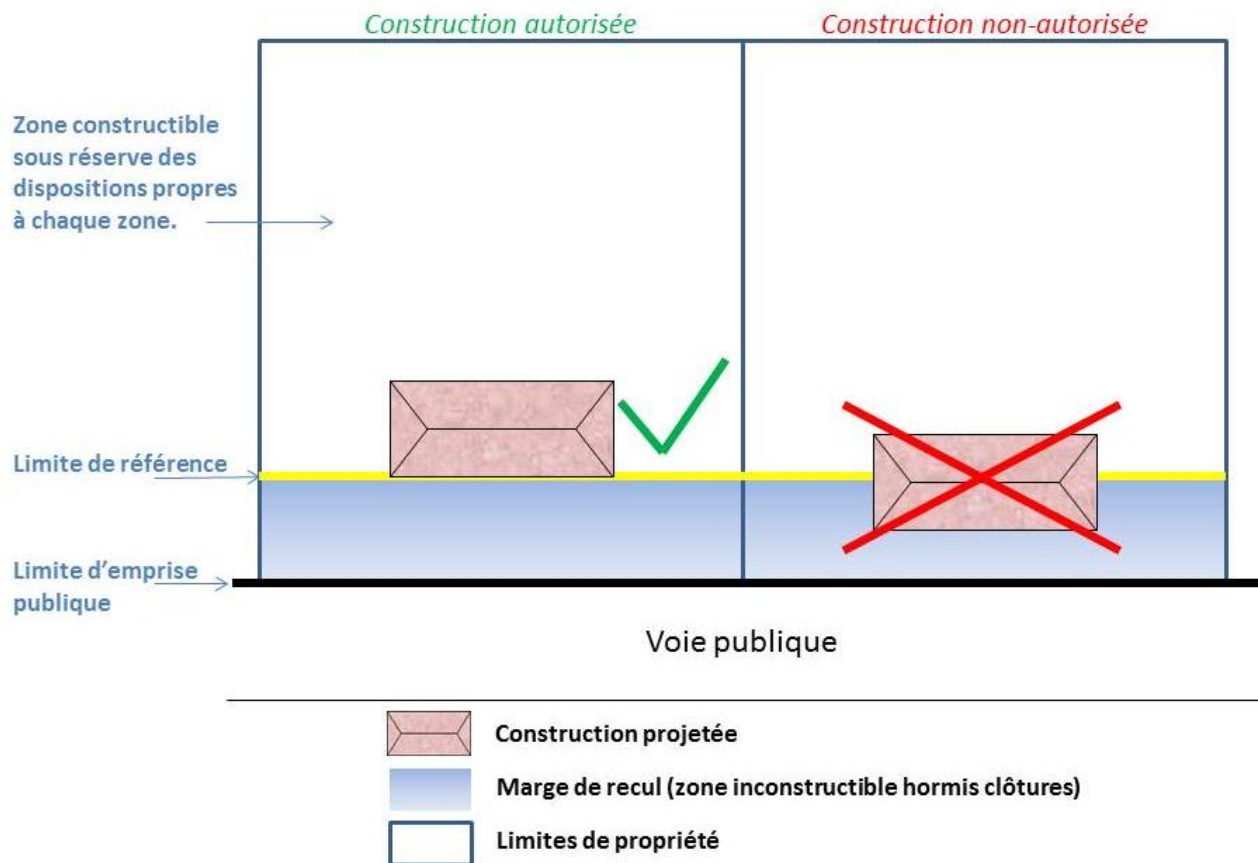
Dans les zones concernées par la servitude édictée en vertu de l'article ancien R.123-12 4° b du code de l'urbanisme, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à 1 m² sont interdites dans l'attente, par la collectivité, de l'approbation d'un projet d'aménagement global et cela dans un délai de 5 ans maximum après l'approbation du PLU. Les travaux ayant pour objet, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée (10 % maximum de la superficie existante) des constructions existantes ne peuvent être interdits.

6. Linéaire commercial - Protection des locaux commerciaux et artisanaux L.151-16 (zone concernée : UA) :

Le long du linéaire identifié dans le document graphique du PLU, au titre de l'article L. 151-16 du code de l'urbanisme, les locaux commerciaux ou artisanaux existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination. En cas de déménagement de l'activité de commerce dans un autre lieu de la commune, la disposition précédente ne s'applique pas.

7. Marge de recul – Limite de référence article ancien R.123-11 (zone concernée : UA)

La marge de recul est une emprise définie graphiquement à l'intérieur de laquelle toute construction est interdite hormis les clôtures. La marge de recul constitue une limite de référence pour l'application des dispositions des articles 6 propres à chaque zone.



La marge de recul est une disposition réglementaire destinée à fixer des règles d'implantation des constructions nouvelles. Elle ne donne pas droit au principe de délaissement. Se référer au plan de zonage n°2 et à la pièce n°5.b du PLU.

8. Trame sanitaire (article R 123-11 b)

Dans les secteurs identifiés dans le document graphique du règlement (plan de zonage n°3) au titre de la trame sanitaire, les constructions nouvelles et les créations de logements nouveaux par changement de destination ou réhabilitation de locaux existants ne seront autorisées qu'après signature de l'ordre de service pour la réalisation de travaux de mise en conformité de la station d'épuration et, sur les terrains concernés, le cas échéant, qu'après la réalisation des travaux d'extension du réseau d'assainissement sur la Montée Saint Laurent et sur Chemin de Tortu. Cette prescription ne concerne pas les travaux d'extension, création d'annexes et aménagement de bâtiments existants. Ne sont pas non plus concernés les constructions nouvelles et installations d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 : Dispositions générales et définitions concernant la prise en compte des risques naturels (article ancien R.123-11 b)

Les secteurs d'aléas de risques identifiés dans la partie graphique du règlement sont impactés par des interdictions ou un conditionnement de certaines occupations ou utilisations du sol liés aux risques naturels connus affectant les terrains concernés. Ces contraintes prennent en compte l'existence de plusieurs types de risques naturels (inondation, crue rapide des rivières, remontée de

nappe, ruissèlement sur versant, chute de pierres et blocs, glissement de terrain...). Elles prennent également en compte différents niveaux d'aléas de risques naturels (faible, moyen, fort). Au regard de ces différents types et différents niveaux d'aléas, deux logiques de contraintes sont prises définies par le présent règlement. Le niveau de risque se traduisant par secteurs réglementaires rouge inconstructibles (dont la première lettre de l'indice est R) et secteurs réglementaires bleus constructibles sous conditions (dont la première lettre de l'indice est B). La deuxième lettre des indices de secteurs correspond au type d'aléas. Les différents secteurs sont présentés ci-dessous

- Secteurs rouge inconstructibles en dehors de certaines exceptions. Il s'agit dans le cadre de ce règlement des secteurs réglementaires suivants :
 - RC : liés à un risque faible, moyen et fort de crues rapides des rivières
 - RG-Bp : liés à un risque moyen et fort de glissement de terrains et liés au risque faible de chutes de pierres et de blocs
 - RI' : liés à un risque fort de sous-type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
 - RI : liés à un risque faible, moyen et fort d'inondation de plaine hors zones agricoles et urbanisées
 - RP : liés à un risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs
 - RP-RG : liés à un risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs et liés au risque moyen et fort de glissements de terrains
 - RP-RG-RV : liés à un risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs, liés à un risque moyen et fort de glissement de terrain et liés à un risque moyen et fort de ruissèlement sur versant
 - RV : liés à un risque moyen et fort de ruissèlement sur versant
 - RV-Bg : liés à un risque moyen et fort de ruissèlement sur versant, liés à un risque faible de glissement de terrains

- Secteurs bleu constructibles sous conditions. Il s'agit dans le cadre de ce règlement des secteurs réglementaires suivants :
 - BC1 : liés à un risque faible de crues rapides de rivière
 - BC2 : liés à un risque moyen de crues rapides de rivière
 - Bg : liés à un risque faible de glissement de terrains
 - Bg-Bp : liés à un risque faible de glissement de terrains et chutes de pierres et blocs
 - Bi'1 : liés à un risque faible d'inondation : sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
 - Bi'2 : liés à un risque moyen d'inondation : sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
 - Bp : liés à un risque faible de chutes de pierres et blocs
 - Bv : liés à un risque faible de ruissèlement sur versant

Les interdictions et constructions et occupations autorisées sous conditions pour les secteurs en application de l'article ancien R. 123.11 b sont précisées dans le règlement des zones U, AU, A et N et leurs sous-zonages respectifs.

- Toutefois sont prévues, sous conditions et lorsque que les règles propres à chaque zone et sous-zone le permettent, des exceptions aux interdictions générales des secteurs rouges :

Dans les secteurs où la prise en compte des risques naturels conduit à interdire de manière générale tout projet nouveau, sous réserve notamment de ne pas aggraver les risques et de ne pas en provoquer de nouveau, les types de projets particuliers suivants sont autorisés :

- a. Sous réserve complémentaire qu'ils ne conduisent pas à une augmentation de la population exposée, les travaux courants d'entretien et de gestion des constructions et installations existantes, notamment les aménagements internes, les traitements de façades, la réfection des toitures ;
- b. Sous réserve complémentaire d'un renforcement de la sécurité des personnes et de réduction de la vulnérabilité des biens :
- b. Les extensions limitées nécessaires à des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité ;
- c. La reconstruction ou la réparation de bâtiments sinistrés dans le cas où les dommages n'ont pas de lien avec le risque à l'origine du classement en zone interdite, s'ils ne sont pas situés dans un secteur où toute construction est prohibée.
- b. Les changements de destination sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des personnes exposées ;
- c. Sous réserve complémentaire qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que la sécurité des personnes soit assurée :
- d. Les abris légers, les annexes des bâtiments d'habitation d'une surface inférieure à 20 m², ainsi que les bassins et piscines non couvertes et liées à des habitations existantes.
- i. Les bassins et les piscines ne sont pas autorisés en zone de glissement de terrain si celle-ci est interdite à la construction
- e. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières soumises à la législation sur les installations classées, à l'exploitation agricole ou forestière, à l'activité culturelle, touristique, sportive et de loisirs, si leur implantation est liée à leur fonctionnalité ;
- f. Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif ou général déjà implantés dans la zone, les infrastructures (notamment les infrastructures de transports, de fluides, les ouvrages de dépollution), les équipements et ouvrages techniques qui s'y rattachent, sous réserve que le maître d'ouvrage prenne des dispositions appropriées aux risques, y compris ceux créés par les travaux ;
- g. Tous travaux et aménagements de nature à réduire les risques, notamment ceux autorisés au titre de la Loi sur l'Eau (ou valant Loi sur l'Eau), et ceux réalisés dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de protection contre les inondations.

▪ Dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes

Pour tout projet autorisé en bordure de fossé, canal ou chantourne, à défaut de précision particulière des prescriptions ou des plans, les marges de recul à respecter sont égales :

- Pour les canaux ou chantournes : à 10 m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4m par rapport au sommet des berges,
- Pour les fossés : à 5m par rapport à l'axe du lit, avec un minimum de 4 m par rapport au sommet des berges.

Le long de tous ces cours d'eau, une bande de 4m comptée à partir du sommet des berges doit rester dépourvue d'obstacle pour permettre l'entretien et l'intervention d'urgence en situation de crise.

La marge de recul de 4m n'est cependant pas applicable aux ouvrages de protection contre les inondations implantés sans retrait par rapport au sommet des berges comportant une crête circulaire de largeur égale à 4m minimum.

▪ Etablissement recevant du public (ERP) et établissements sensibles

Pour les projets nouveaux, la réalisation d'ERP est interdite en zones de risque fort et moyen et déconseillée en zone de risque faible. Les ERP sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à

la gestion de crise (mairie, école, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) sont interdits dans toutes les zones affectées par un aléa quelconque.

TYPE D'ÉTABLISSEMENT : établissements installés dans un bâtiment	
TYPE	NATURE DE L'EXPLOITATION
J	Structures d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées
L	Salles à usage d'audition, conférences, réunions, spectacles à usage multiples
M	Magasins, centres commerciaux
N	Restaurants et débits de boissons
O	Hôtels et pensions de famille
P	Salles de danse et de jeux
R	Établissement d'enseignement, colonies de vacances
S	Bibliothèques, centres de documentation et de consultation d'archives
T	Salles d'exposition (à vocation commerciale)
U	Établissements sanitaires
V	Établissements de culte
W	Administrations, banques, bureaux
X	Établissements sportifs couverts
Y	musées

Pour les constructions et occupations existantes, la réalisation d'une étude de vulnérabilité et d'une étude de danger, et la mise en œuvre des mesures prescrites, est recommandée pour tous les ERP* sensibles (J, L, O, R, U) et les installations nécessaires à la gestion de crise (mairie, pompiers, gendarmerie, services techniques municipaux, etc.) concernés par un aléa quelconque.

ARTICLE 8 : Lexique

ACCES :

L'accès est la partie de la limite de terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation, qu'elle que soit publique ou privée, et permettant d'accéder au terrain d'assiette de la construction et de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude de la voie.

Une opération doit comporter un nombre d'accès sur les voies publiques, limité au strict nécessaire. En outre, les accès doivent être localisés et configurés en tenant compte des éléments suivants :

- La topographie et la configuration des lieux dans lesquels s'insère l'opération
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (distance de visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic, etc.)
- Le type de trafic généré par l'opération (fréquence journalière et nombre de véhicules accédant à la construction, type de véhicules concernés, etc.)
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte

Sur une distance minimale de 5 mètres à compter de l'alignement, la pente ou la rampe de l'accès devra être inférieure à 5%.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet de construction peut n'être

autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DE SOL :

Tous travaux de remblaiement ou de déblaiement du sol naturel.

AIRES DE STATIONNEMENT :

Il s'agit de parcs de stationnement publics ou privés ouverts au public, susceptibles de contenir au moins 10 unités et pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Les aires de stationnement peuvent impliquer des travaux de voirie d'accès ou des aménagements de la surface du sol.

AIRES DE JEUX ET DE SPORTS :

Il s'agit notamment d'hippodromes, de terrains de plein air ou de golfs, de stands de tir, de pistes cyclables, de planches à roulettes, de karting ou de circuits automobiles,... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire. Il convient de préciser qu'elles peuvent être ouvertes au public tout en étant de réalisation privée.

ALIGNEMENT :

Limite entre les fonds privés et le domaine public routier. Il s'agit soit de l'alignement actuel (voie ne faisant pas l'objet d'élargissement), soit de l'alignement futur dans les autres cas. Le domaine public routier comprend les chaussées, les terrains contigus, les passages, les parcs de stationnement de surfaces.

AMENAGEMENT :

Tous travaux (même créateur de surface de plancher) n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant. Il s'agit ici d'arranger un local, un lieu visant à une meilleure adéquation de quelque chose à sa destination. Il est aussi rappelé que les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

ANNEXE :

Construction indépendante physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur un même tènement, un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. bûcher, abri de jardin, piscine, remise...). Les piscines sont comprises comme étant des annexes.

ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL OU AUTONOME :

Filière d'assainissement réalisée sur une parcelle privée pour une habitation individuelle, composée d'un pré-traitement, d'un traitement et d'une évacuation dans le milieu environnant conforme à la réglementation en vigueur.

BATIMENT EXISTANT :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque les murs porteurs sont en état et que le couvert est assuré ; une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

CARAVANE :

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

CAMPING :

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1. Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;
- Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;
- Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans les aires de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

CHANGEMENT DE DESTINATION :

Il consiste à affecter au bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont envisagés.

Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

CLOTURE :

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain soit sur les limites donnant sur les voies et emprises publiques ou en retrait de celles-ci, soit sur les limites séparatives. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

COEFFICIENT D'EMPRISE AU SOL (C.E.S.) :

Rapport entre la surface de terrain occupée par une construction et la surface totale du terrain sur laquelle elle est implantée.

CONSTRUCTION :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Toutefois, les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

CONSTRUCTION A DESTINATION AGRICOLE :

Constructions correspondant notamment aux locaux affectés au matériel, aux animaux et aux récoltes ainsi qu'au logement de l'agriculteur et de sa famille.

CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF :

Elles recouvrent les destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les aires de stationnement ;
- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche), cliniques, dispensaires, centres de rééducation, résidences médicalisées... ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, spectacles de variété ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les équipements socio-culturels,
- les établissements sportifs à caractère non commercial ;
- les lieux de culte ;
- les parcs d'exposition ;
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (autoroutes, transports, postes, fluides, énergie, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets, centres cuiseurs...) ;
- les locaux destinés à héberger des entreprises dans le cadre d'une politique de soutien à l'emploi (hôtels d'activité, pépinières d'activité) ;
- les « points relais » d'intérêt collectif pour la distribution des marchandises.

CONTIGUITE :

Etat de deux choses qui se touchent.

DROIT DE PREEMPTION URBAIN (DPU) :

Droit qui permet à la collectivité dotée d'un P.L.U. d'acquérir par priorité une propriété foncière mise en vente par son propriétaire.

DEPOTS DE VEHICULES :

Dépôt de plus de 10 véhicules non soumis au régime du stationnement de caravanes , ne constituant pas, par ailleurs, une installation classée pour la protection de l'environnement et ne comportant pas de constructions ou d'ouvrages soumis au permis de construire.

Ex.: Dépôt de véhicules neufs, d'occasion ou hors d'usage près d'un garage en vue de leur réparation ou de leur vente.

Ex.: Aires de stockage, d'exposition, de vente de caravanes, de véhicules ou de bateaux.

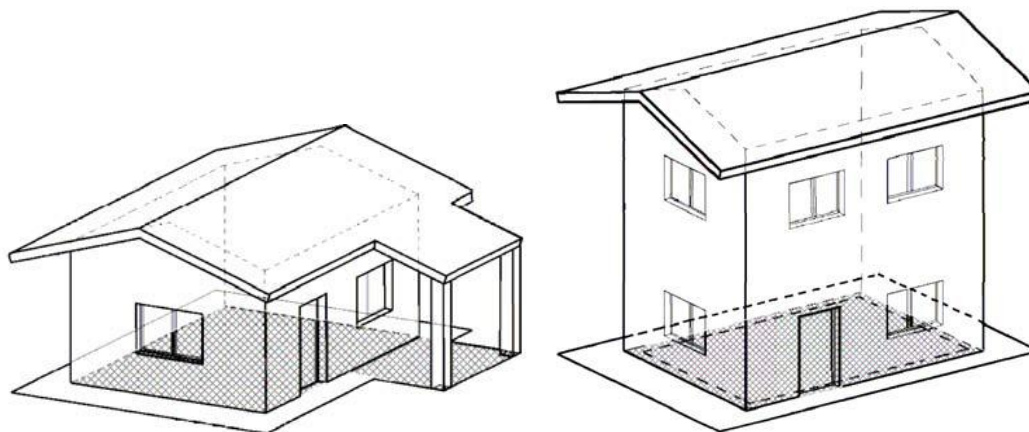
Ex.: Garages collectifs de caravanes.

L'élément à prendre en compte pour soumettre ou non ces aires et dépôts à autorisation n'est pas le nombre de véhicules à un moment donné, mais la capacité d'accueillir au moins dix unités après aménagement, même sommaire (accès, terrassements, ...).

Un dépôt de véhicules hors d'usage peut être considéré comme une installation classée, lorsque la surface utilisée est supérieure à 50 m².

EMPRISE AU SOL :

L'emprise au sol est définie comme la projection du volume de la construction tous débords et surplombs inclus, sont toutefois exclus les éléments de la modénature et des simples débords de toitures.



ENTREPOTS :

Ce sont des bâtiments à usage de stockage dont les surfaces de réserve ne sont accessibles au public (par exemple bâtiments de stockage liés aux activités de logistiques). Ils sont à distinguer des bâtiments à usage commercial pouvant comporter des surfaces de réserves tels que par exemple les magasins de vente de revêtements de sols, hall d'exposition – vente, etc...)

EPANNELAGE :

Gabarit des constructions dans l'environnement proche et lointain.

Effet de gradation légère des hauteurs dans le sens descendant ou ascendant. L'objectif étant de respecter la volumétrie d'un nouveau bâtiment qui s'insère dans un tissu urbain ou rural déjà constitué.

ESPACE BOISE CLASSE : Art. L130-1 du code de l'urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

ESPACE LIBRE :

Sauf spécification contraire, cette expression désigne les espaces non occupés par des constructions en élévation, non réservés au stationnement et à la circulation automobile. Les terrasses accessibles, les bandes plantées et les cheminements piétons sont à compter dans les espaces libres.

ESPACE NON AEDIFICANDI :

Espace défini graphiquement, interdisant l'implantation des constructions sur certaines parties du territoire, en délimitant des zones où toute construction est interdite, pour respecter par exemple des éléments de topographie (crêtes, talwegs), pour des raisons de sécurité (affaissement de terrain, pentes), pour préserver des vues.

EXPLOITATION AGRICOLE :

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation : surface minimale d'assujettissement ;
- configuration et localisation des bâtiments ;
- l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

Les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole sont :

- les bâtiments d'exploitation,
- les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Par ailleurs, sont considérés comme activité agricole au sens de la présente définition :

- D'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- les installations ou constructions légères, permettant à titre accessoire, l'utilisation par les exploitants agricoles, de leurs animaux à des fins éducatives, sportives ou touristiques ;
- les terrains de camping soumis aux dispositions des articles R.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

EXTENSION :

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie (contiguïté effective entre la construction existante et l'extension). Une extension peut être envisagée soit en hauteur soit à l'horizontale.

Ne peut pas être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment. Dans ces cas, la construction est considérée comme nouvelle.

FAITAGE :

Ligne de jonction supérieure entre deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

GARAGES COLLECTIFS DE CARAVANES :

Voir dépôts de véhicules.

HABITATION :

Construction comportant un ou plusieurs logements.

HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS : Art. R111-31 du code de l'urbanisme

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

HAUTEUR :

La hauteur d'un bâtiment est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout de toiture jusqu'au sol naturel avant travaux. La hauteur n'inclut pas les cheminées, les cages d'escaliers, les ascenseurs ni les saillies traditionnelles.

L'altitude de référence du terrain est : le terrain naturel, dans l'emprise du projet, tel qu'il existe avant tous les travaux de nature à surélever ou à l'abaisser artificiellement au regard de la topographie des parcelles avoisinantes.

Si le bâtiment comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume.

IMPASSE :

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Sont soumis aux dispositions du présent titre les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Les dispositions du présent titre sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles L. 100-2 et L. 311-1 du code minier.

INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS :

Sont considérés comme installations et travaux divers :

- les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements de sol dont la superficie est supérieure à 100 m² et la dénivellation supérieure à 2 m.

LOTISSEMENT :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

MITOYEN :

Qui constitue la limite entre deux propriétés contiguës juridiquement, qualifie ce qui appartient de façon indivise à deux propriétaires voisins.

OPERATION D'ENSEMBLE :

Toute opération ayant pour effet de porter à 2 au moins, le nombre de lots ou de constructions issus de ladite opération : division, lotissement, permis groupé, ZAC, association foncière urbaine.

OUVRAGES ET INSTALLATIONS TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS:

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics , tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc..

PARC DE STATIONNEMENT :

Constituent des parcs de stationnement les espaces publics ou privés matérialisés ainsi que des bâtiments à destination du stationnement des véhicules automobiles, et situés en dehors des voies de circulation.

PARCS D'ATTRACTION :

Il s'agit notamment de parcs publics, de foires et d'installations foraines établis pour une durée supérieure à trois mois ... pour autant que ces opérations ne comportent pas de constructions ou d'ouvrages soumis à permis de construire.

PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGE D'EAU POTABLE :

Les périmètres de protection correspondent à un zonage établi autour des points de prélèvement d'eau destinée à la consommation humaine en vue d'assurer la préservation de sa qualité. Définis sur la base de critères hydrogéologiques, ils conduisent à l'instauration des servitudes.

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT DANS SON VOLUME :

Il s'agit des bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du P.L.U., c'est-à-dire, ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du P.L.U.

RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES :

La récupération des eaux pluviales consiste à prévoir un dispositif de collecte et de stockage des eaux pluviales (issues des eaux de toiture) en vue d'une réutilisation de ces eaux. Le stockage des eaux est permanent. Dès lors que la cuve de stockage est pleine, tout nouvel apport d'eaux pluviales est directement rejeté au milieu naturel. Ainsi, lorsque la cuve est pleine et lorsqu'un orage survient, la cuve de récupération n'assure plus aucun rôle tampon des eaux de pluie. Le dimensionnement de la cuve de récupération est fonction des besoins de l'aménageur.

RETENTION :

La rétention des eaux pluviales vise à mettre en œuvre un dispositif de rétention et de régulation permettant au cours d'un événement pluvieux de réduire le rejet des eaux pluviales du projet au milieu naturel. Un orifice de régulation assure une évacuation permanente des eaux collectées à un débit défini. Un simple ouvrage de rétention ne permet pas une réutilisation des eaux. Pour se faire, il doit être couplé à une cuve de récupération. Le dimensionnement de l'ouvrage est fonction de la pluie et de la superficie collectée.

SOUS-SOL :

Etage de locaux enterré ou semi enterré. Les étages de sous-sol se comptent à partir du rez-de-chaussée, qui est le niveau 0, niveau R-1 (premier sous-sol).

SOUTÈNEMENT :

Ouvrage de maçonnerie, destiné à soutenir, contenir, s'opposer à des « poussées ».

SURFACE DE VENTE :

Surface des espaces affectés à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats, de ceux affectés à l'exposition des marchandises proposées à la vente, à leur paiement, à la circulation du personnel. Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface de vente un certain nombre d'éléments issus des textes et de la jurisprudence actuelle.

STATIONNEMENT DE CARAVANES :

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

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. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

SURFACE DE PLANCHER :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'[article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation](#), y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TENEMENT :

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

TERRAIN :

Est considéré comme terrain, tout bien foncier d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Sont prises en compte pour le calcul de la surface du terrain, les parties grevées par un emplacement réservé ou un plan d'alignement ou un espace boisé classé. Par contre, les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

VOIRIE :

Les cotes données pour l'élargissement d'une voie ancienne ou pour une voie nouvelle correspondent à la largeur de plate-forme. Elles ne tiennent pas compte des largeurs de talus, murs de soutènement et fossés éventuels ainsi que des surfaces de terrains susceptibles d'être nécessaires à la réalisation des projets en cause.

- **Lexique spécifique aux secteurs contraints par les risques naturels repérés dans la partie graphique du règlement :**

PROJET NOUVEAU :

Est considéré comme projet nouveau :

- Tout ouvrage neuf (construction, aménagement, camping, installation clôture....) ;
- Toute extension de bâtiment existant ;
- Toute modification ou changement de destination d'un bâtiment existant conduisant à augmenter l'exposition des personnes et/ou la vulnérabilité des biens ;
- Toute réalisation de travaux.

FACADES EXPOSEES :

Le règlement utilise la notion de « façade exposée » notamment dans le cas de chutes de blocs. Cette notion, simple dans beaucoup de cas, mérite d'être explicitée pour les cas complexes : la direction de la propagation du phénomène est généralement celle de la ligne de la plus grande pente (en cas de doute, la carte des phénomènes et la carte des aléas permettront souvent de définir sans ambiguïté le point de départ ainsi que la nature et la direction des écoulements prévisibles).

Elle peut s'en écarter significativement, du fait de la dynamique propre au phénomène (rebonds irréguliers pendant les chutes de blocs,...), d'irrégularités de la surface topographique, de l'accumulation locales d'éléments transportés (blocs, bois,) constituant autant d'obstacles déflecteurs ou même la présence de constructions à proximité pouvant aussi constituer des obstacles déflecteurs.

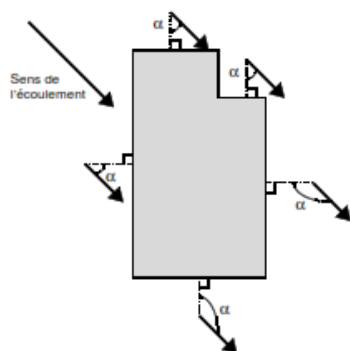
C'est pourquoi, sont considérés comme :

- Directement exposées, les façades pour lesquelles $0^\circ \leq \alpha < 90^\circ$
- Directement ou non exposées, les façades pour lesquelles $90^\circ \leq \alpha < 180^\circ$

Le mode de mesure de l'angle α est schématisé ci-après.

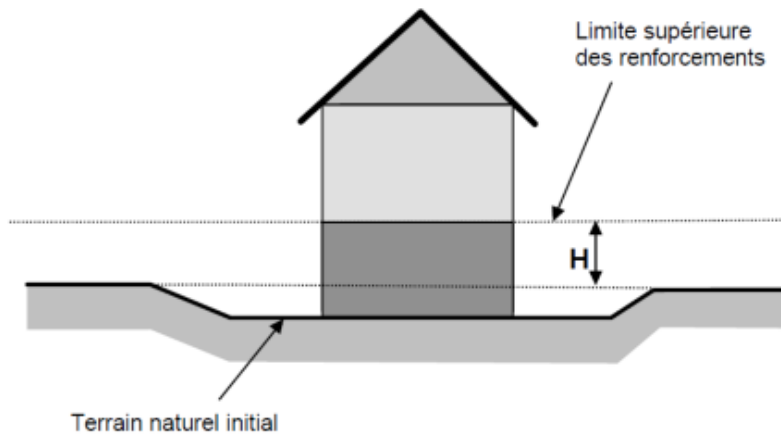
Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

Il peut arriver qu'un site soit concerné par plusieurs directions de propagation ; toutes sont à prendre en compte.



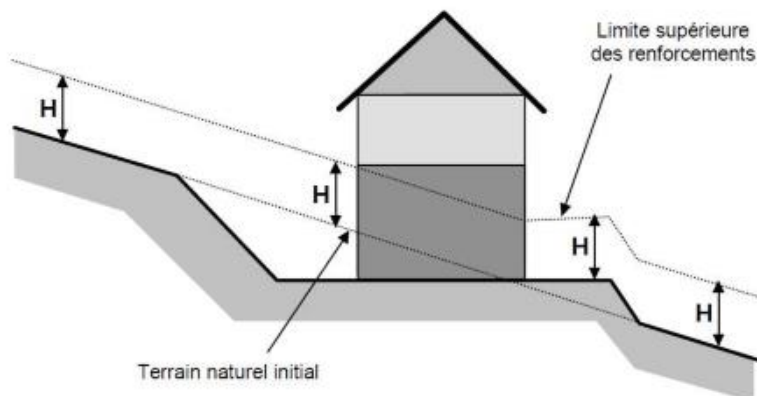
Le règlement utilise aussi la notion de « hauteur par rapport au terrain naturel » et cette notion mérite d'être explicitée pour les cas complexes. Elle est utilisée pour les écoulements des fluides ou pour les chutes de blocs.

Les irrégularités locales de la topographie ne sont pas forcément prises en compte si elles sont de surface faible par rapport à la surface totale de la zone considérée. Aussi, dans le cas de petits thalwegs ou de petites cuvettes, il faut considérer que la côte du terrain naturel est la côte des terrains environnants (les creux étant vite remplis par les écoulements), conformément au schéma suivant :



En cas de **terrassements en déblais**, la hauteur doit être mesurée par rapport au terrain naturel initial.

En cas de **terrassements en remblais**, ceux-ci ne peuvent remplacer le renforcement des façades exposées que s'ils sont attenants à la construction et s'ils ont été spécifiquement conçus pour cela (parement exposé aux écoulements subverticaux sauf pour les inondations de plaine, dimensionnement pour résister aux efforts prévisibles, ...). Dans le cas général, la hauteur à renforcer sera mesurée **depuis le sommet des remblais**.



Toute disposition architecturale particulière ne s'inscrivant pas dans ce schéma de principe devra être traitée dans le sens de la plus grande sécurité.

DEFINITION DU RESI :

Le Rapport d'Emprise au Sol en zone inondable (RESI) est défini par le rapport de l'emprise au sol en zone inondable constructible* de l'ensemble des bâtiments et remblais y compris rampes d'accès et talus sur la surface de la partie en zone inondable constructible des parcelles effectivement utilisées par le projet.

RESI = partie inondable du projet (construction et remblai) partie en zone inondable des parcelles utilisées.

*la notion de zone constructible est liée à la nature du projet : une zone rouge devient une zone constructible pour les exceptions à la règle générale d'inconstructibilité.

Le RESI ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif ou d'intérêt général si leur implantation est liée à leur fonctionnalité.

Les surfaces nécessaires à la réalisation des rampes pour personnes handicapées ne sont pas comptabilisées dans le calcul du RESI.

III. Dispositions applicables aux zones urbaines

I. Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est la zone urbaine dense de la ville qui correspond au centre historique et ancien de Crémieu. La zone englobe tout le centre ancien urbanisé.

Cette zone est concernée par quatre prescriptions graphiques (Cf. plan de zonage n°2) :

- Alignements d'arbres remarquables (Cf. article 6 des dispositions générales, point 1)
- Linéaire commercial (Cf. article 6 des dispositions générales, point 6)
- Espaces boisés classés (cf. article 6 des dispositions générales, point 1)
- Présence d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce n° 3 du PLU)
- Marge de recul – limite de référence (cf. article 6 des dispositions générales, point 7)
- Trame salubrité définissant des prescriptions relatives à la capacité de la station d'épuration (cf. article 6 des dispositions générales, point 8).

Cette zone est exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- Bc1 : liés au risque faible de crues rapides de rivières
- Bc2 : liés au risque moyen de crues rapides de rivières
- Bg : liés au risque faible de glissement de terrain

Cette zone comprend les secteurs S1a et S1b de l'AVAP (cf : pièce n°8 annexée au PLU). Se référer aux prescriptions contenues dans ce document.

ARTICLE UA 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage industriel ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et déchets ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les éoliennes
- Les piscines
- Les panneaux solaires localisés dans les secteurs S1a, S1b, de l'AVAP

Doivent également être respectées les interdictions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux interdictions précédentes des interdictions spécifiques aux zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

- Dans les secteurs recouverts par la zone Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article UA2,
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau.
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc2 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article UA2,
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 1 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 1 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Le camping caravanage
 - Les aires de stationnement

ARTICLE UA 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone UA sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes sauf dispositions contraires liées aux risques naturels :

- Les commerces dans la limite de 200m² de surface de plancher ;
- Les constructions compatibles avec les OAP figurant dans la pièce n° 3 du PLU ;
- Les exhaussements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à la construction ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les constructions à usage artisanal ne générant pas de nuisance.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises doivent respecter dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).

Doivent également être respectées les dispositions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des conditions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UA1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autre que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
- Le RESI devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc2 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UA1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autre que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
- Le RESI devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence

Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bg (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UA1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les constructions admises sont autorisées sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.
- Les affouillements et exhaussements autorisés ne devront pas aggraver le risque d'instabilité.

ARTICLE UA 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les secteurs concernés par l'AVAP, se référer également à son règlement.

a) Conditions de desserte par les voies publiques et privées

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas représenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes qui utilisent ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b) Accès aux voies ouvertes au public

Les nouvelles voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, d'au minimum 4,00 m.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UA 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

a) Alimentation en eau

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

b) Collecte des eaux usées : voir également zonage d'assainissement

NB : le zonage d'assainissement, volet « Eaux usées » et sa notice annexé au PLU, renseigne sur le type de gestion des eaux usées à adopter sur la parcelle (collectif ou non collectif)

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 efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement général.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur sont interdits dans les réseaux unitaires et doivent être traités sur la parcelle, hormis dans les zones concernées par la zone de risque Bg (Ex : puits perdus).

c) Collecte des eaux pluviales : voir également zonage d'assainissement

NB : le zonage pluvial et sa notice annexé au PLU renseigne sur le type de gestion pluviale à adopter à la parcelle.

Lors de la réalisation d'un projet impliquant une imperméabilisation, des solutions permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle devront être mises en place.

Les caractéristiques du terrain pouvant limiter les capacités d'infiltration, l'infiltration peut être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (voir carte d'aptitude des sols dans le zonage d'assainissement).

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite fixé à 5l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare) sera à mettre en œuvre.

Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle, une solution de collecte et de regroupement des eaux pluviales pourra être réalisée pour plusieurs lots.

Toutefois, dans les zones concernées par la zone de risque naturel Bg, le rejet des eaux pluviales et de drainage devra être traité par des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

d) Réseaux secs : électricité et Télécom

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UA 5 : Dimension des terrains

Non Réglementé.

ARTICLE UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

L'implantation des façades des bâtiments, par rapport aux voies existantes, nouvelles, à créer ou à modifier, doit se faire à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer. Lorsqu'un terrain est concerné par une marge de recul fixée dans le règlement graphique, l'implantation de façades des bâtiments doit se faire sur la limite de référence définie par cette marge de recul (Cf. article 6 des dispositions générales, point 7 et pièce n°5.b du PLU).

Une implantation différente peut être acceptée ou exigée, sous réserves des prescriptions de l'AVAP, pour les constructions nouvelles, extensions et annexes afin de prendre en compte l'implantation, la volumétrie et la morphologie urbaine des constructions voisines et afin d'assurer leur insertion dans l'environnement immédiat.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative au moins. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Des implantations différentes pourront être admises ou exigées afin de permettre la mise en œuvre des orientations d'aménagement et de programmation fixées dans le document d'urbanisme lorsqu'elles prévoient des implantations différentes de la règle.

ARTICLE UA 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : Emprise au sol des constructions

Non Réglementé.

ARTICLE UA 10 : Hauteur des constructions

Note : La hauteur se mesure entre le terrain naturel existant, dans son état antérieur au commencement des travaux et l'égout du toit.

La hauteur maximum des bâtiments est fixée à 12 m à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE UA 11 : L'aspect extérieur des constructions

Pour ces dispositions en matière d'aspect extérieur des constructions et d'édification des clôtures, il convient de se référer au règlement de l'AVAP (annexée en pièces N°8 du PLU).

Locaux pour les déchets :

Pour les constructions nouvelles, les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public (voir AVAP) ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue.

ARTICLE UA 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

En cas de changement de destination ou dès création de trois logements par réhabilitation d'un bâtiment existant, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet.

Pour les extensions, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet, existant non compris.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser, si possible, l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est à prévoir afin de favoriser son intégration.

a) Stationnement des voitures**Constructions à usage d'habitation :**

- 1 place de stationnement minimum par logement.
- Pour le stationnement des visiteurs : 1 place par tranche de 4 logements

Autres destinations : Le nombre de places de stationnement sera fonction de l'importance et de la nature de la construction projetée.

b) Stationnement des vélos

Un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doit être prévu pour les constructions à destination d'habitation à partir de 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public.

Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés en rez-de-chaussée, clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1m² par tranche de 50 m² de la surface de plancher.

Pour les autres destinations : en fonction des besoins.

c) Impossibilité technique de réaliser les places

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate (150m) la totalité des emplacements de stationnement exigés, il peut être admis, sur justification :

- Soit une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
- Soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

ARTICLE UA 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantation

Pour ces dispositions, il convient de se référer également au règlement de l'Avap (annexée en pièce n°8 du PLU).

- Pour tout aménagement, le choix d'essences local est obligatoire. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Dans le cas de la réalisation d'une nouvelle construction, la parcelle doit être aménagée avec un minimum de 15 % d'espaces verts (15 % de la surface totale de la parcelle), d'un seul tenant, devant comporter au minimum 0.60 mètres d'épaisseur de terre végétale.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Pour les espaces végétalisés à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, se référer à l'article 6 des dispositions générales du présent règlement.
- Pour les terrains concernés par un classement en Espace Boisé Classé, les dispositions prévues aux dispositions générales (cf. article 6 des dispositions générales, point 1) devront être respectées.

ARTICLE UA 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UA 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électronique devront être prévus.

II. Dispositions applicables à la zone UB

La zone UB est la zone urbaine qui correspond à l'extension de l'urbanisation sur des terrains permettant la réalisation de constructions nouvelles d'habitat et quelques activités non-nuisantes.

La zone UB comprend trois sous-zones :

- UB : Correspondant au secteur périphérique à dominante habitat
- UBa : une sous-zone urbaine correspondant au secteur extension 19ème siècle (secteur S1c de l'Avap).
- Une sous-zone UBb correspondant à un secteur récemment urbanisé de la commune.

La zone UB et ses sous-zone sont concernées par sept prescriptions graphiques (Cf. plan de zonage n°2) :

- Alignements d'arbres remarquables (Cf. article 6 des dispositions générales, point 1)
- Espaces Boisés Classés (Cf. article 6 des dispositions générales, point 1)
- Périmètre d'attente de projet (Cf. article 6 des dispositions générales, point 5)
- Présence de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce n° 3 du PLU)
- Trame salubrité définissant des prescriptions relatives à la capacité de la station d'épuration (cf. article 6 des dispositions générales, point 8).
- Servitude de mixité sociale (cf. article 6 des dispositions générales, point 4)

La zone UB et ses sous-zones sont exposées à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- Bc1 : liés au risque faible de crues rapides de rivières
- Bc2 : liés au risque moyen de crue rapide des rivières
- Bi'1 : liés au risque faible d'inondation : sous type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bg : liés au risque faible de glissement de terrains
- Bp : liés au risque faible de chutes de pierres et de blocs
- Bv : liés au risque faible de ruissellement sur versant

La zone UB et ses sous-zones sont comprises dans les secteurs S1c, S2c et S3 de l'AVAP (cf : pièce n°8 annexée au PLU) Se référer aux prescriptions contenues dans ce document.

ARTICLE UB 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier ;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et déchets ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les éoliennes

Pour les terrains concernés par le secteur S2c de l'AVAP, les constructions neuves ou extensions non liées à une construction existante attenante ne sont pas autorisées.

Doivent également être respectées les interdictions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des interdictions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales), sont interdits :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article 2,
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc2 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article 2,
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 1 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 1 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Le camping caravanage
 - Les aires de stationnement
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi'1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

ARTICLE UB 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UB et ses sous-zones, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes, sauf dispositions contraires liées aux risques naturels :

- Les constructions à usage de commerces de moins de 200 m² de surface de plancher ;
- Les constructions à usage de bureaux et d'artisanat de moins de 200 m² de surface de plancher s'ils ne nuisent pas à la tranquillité et à la salubrité de la zone.

Pour les terrains concernés par les prescriptions de servitude mixité social (Plan de zonage N°2 et dispositions générales, article 6, point 4) 15 % minimum des logements réalisés dans le cadre d'un programme de logements, à partir de 5 logements, le seront en prêt aidé.

Pour les terrains concernés par le secteur S2c de l'AVAP, les constructions nouvelles et extensions ne sont autorisées que si elles sont attenantes à une construction principale existante (voir document annexé en pièce n°8 du PLU).

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises doivent respecter dans un rapport de compatibilité les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).

Doivent également être respectées les dispositions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des conditions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UB1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autre que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
- Le RESI devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.

- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
 - Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
 - Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc2 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UB1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
 - Pour les constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
 - Le RESI devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
 - Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
 - Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi' 1:
- Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UB1 et sous réserve des prescriptions suivantes :
- Pour les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
 - Pour les constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence (+ 0.50m par rapport au terrain naturel)

- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
 - L'ensemble des constructions et occupations autorisées dans la zone UB et ses sous-zones recouvertes par la zone de risque Bi'1 devront respecter les conditions suivantes :
 - Le RESI devra être Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
 - Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales)
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
 - Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence (+ 0.50m par rapport au terrain naturel) à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bg
Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UB1 et sous réserve des prescriptions suivantes :
- les constructions sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
 - Les affouillements et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bp
Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UB1 et sous réserve des prescriptions suivantes :
- Les aires de stationnement autorisées si protection contre l'impact des blocs
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bv
Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UB1 et sous réserve des prescriptions suivantes :
- les constructions, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

ARTICLE UB 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les secteurs concernés par l'AVAP, se référer également à son règlement (annexé en pièce n°8 du PLU).

a) Conditions de desserte par les voies publiques et privées

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas représenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes qui utilisent ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b) Accès aux voies ouvertes au public

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, d'au minimum 5,00 m.

Les trottoirs doivent avoir une largeur qui permet de préserver, en toutes circonstances, un passage d'une largeur minimum de 1,50m libre de tout obstacle.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UB 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.**a) Alimentation en eau**

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

b) Collecte des eaux usées : voir également le du zonage d'assainissement

NB : le zonage d'assainissement, volet « eaux usées » et sa notice annexé au PLU, renseigne sur le type de gestion des eaux usées à adopter sur la parcelle (collectif ou non collectif)

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 efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement général.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur sont interdits dans les réseaux unitaires et traité sur la parcelle, hormis dans les zones concernées par la zone de risque Bg (Ex : puits perdus).

c) Collecte des eaux pluviales : voir également le du zonage d'assainissement

NB : le zonage pluvial et sa notice annexé au PLU renseigne sur le type de gestion pluviale à adopter à la parcelle.

Lors de la réalisation d'un projet impliquant une imperméabilisation, des solutions permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle devront être mises en place. Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales est autorisé si le réseau est situé à proximité.

Les caractéristiques du terrain pouvant limiter les capacités d'infiltration, l'infiltration peut être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (voir carte d'aptitude des sols dans le zonage d'assainissement).

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite fixé à 5l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare) sera à mettre en œuvre.

Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle, une solution de collecte et de regroupement des eaux pluviales pourra être réalisée pour plusieurs lots.

Toutefois, dans les zones concernées par la zone de risque de risque naturel Bg, le rejet des eaux pluviales et de drainage devra être traité par des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

d) Réseaux secs : électricité et Télécom

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UB 5 : Dimension des terrains

Non Réglementé.

ARTICLE UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

Les constructions nouvelles sont à implanter en accord avec l'environnement et avec la topographie.

L'implantation des façades des bâtiments doit se faire:

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait de 5 mètres minimum en sous-zones UB et UBb et 3m en zone UBa

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

Pour les terrains concernés par le secteur S3 de l'AVAP et localisés le long de l'avenue Roland Delachenal et du Faubourg des Moulins les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement de ces deux rues.

ARTICLE UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

- Dans les sous-zones UB et UBa, les constructions devront s'implanter :
 - A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
 - L'implantation en limite séparative est autorisée à condition que la hauteur de la construction n'excède pas 2,5 mètres de hauteur à l'égout du toit, sur limite séparative. La hauteur du pignon pourra être plus importante.
- Dans la sous-zone UBb, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 0,40.

ARTICLE UB 10 : Hauteur des constructions

Note : La hauteur se mesure entre le terrain naturel existant, dans son état antérieur au commencement des travaux, à l'égout du toit.

La hauteur maximum des bâtiments est fixée à 7 mètres à l'égout du toit dans la sous-zone UB, 9m dans les sous-zones UBb et UBa.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

Pour les terrains concernés par le secteur S3 de l'AVAP, certaines règles de hauteur spécifiques doivent être respectées (voir AVAP annexée en pièce n°8 du PLU).

ARTICLE UB 11 : L'aspect extérieur des constructions

Pour les terrains situés en secteur S1c, S2c et S3 de l'AVAP, pour ce qui concerne l'ensemble des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'édification des clôtures, se référer au règlement de ce document. Toutefois, pour ces terrains, les dispositions relatives aux locaux pour déchets de l'article UB11 doivent être respectées.

Pour les secteurs non concernés par l'AVAP, les dispositions suivantes sont applicables.

1- Les abords, en fonction des aléas et de la topographie des terrains :

A- Mouvement du sol

- Sont interdits, les mouvements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
- Les exhaussements de sol des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,70 mètre à partir du terrain naturel d'origine.
- Les déblais/remblais ne peuvent pas excéder 0,70 mètre de hauteur.
- Les enrochements sont interdits.
- La pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.
- Des adaptations peuvent être admises pour les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général.

B- Clôture,

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux et hauteur.
- Les clôtures ne doivent pas dépasser 1.60m de hauteur et doivent être constituées :
 - Soit d'un muret plein d'une hauteur de 0,60 m enduit, éventuellement surmonté d'un grillage de teinte sombre, d'une hauteur de 1 mètre ou doublé d'une haie vive.
 - De haies végétales composées d'essences locales et éventuellement doublée d'un grillage.
 - Les panneaux en bois, plastiques ou métal pleins sont interdits
- Les portails métalliques et en bois doivent être de préférence peints de teinte sombre.
- Une hauteur différente des clôtures ou des murs peut être autorisée ou imposée par l'autorité compétente en fonction du caractère des lieux, de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

2- Aspect des constructions

A- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

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

- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les matériaux de couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouvert d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.
- Les volets en PVC se rabattant sur les façades sont interdits. Les coffres de volet roulant doivent être non apparents.
- A l'exception des vérandas, les matériaux et les couleurs des couvertures des enduits de toutes les constructions implantées sur un même tènement doivent être identiques
- Couleurs : les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et avec leur environnement.

B- Prescriptions spécifiques

- Toitures
 - Le faîtage des toitures doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et les pentes de toiture doivent être au moins égale à 50%. Les toits à quatre pans égaux sont interdits.
 - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions d'une emprise au sol ne dépassant pas 20 m² accolées au bâtiment principal
 - Les toitures terrasses ne sont autorisées à condition d'être végétalisées.
 - Pour les volumes principaux, l'inclinaison des différents pans doit être identique.
 - Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructure surajoutées.
 - A l'exception de celles des vérandas, les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge vieilli compatibles avec la pente.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Débords
 - Les toitures doivent avoir un forçet compris entre 0,40 m et 0,60 m sauf le long des murs implantés en limite séparative.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Ouverture dans les toitures
 - A l'exception des lucarnes, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.
 - Les ouvertures en toiture sont limitées à deux par pan. La dimension d'une ouverture ne peut excéder un rapport de 78 cm par 84 cm.
- Cheminées
 - Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

- Locaux pour les déchets :

Pour l'ensemble de la zone (secteurs concernés par l'AVAP compris), les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue.

ARTICLE UB 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

En cas de changement de destination ou dès création de trois logements par réhabilitation d'un bâtiment existant, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet.

Pour les extensions, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet, existant non compris.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser, si possible, l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est à prévoir afin de favoriser leur intégration (voir également règlement de l'AVAP pour les terrains situés en secteur S3 de ce document).

a) Stationnement des voitures

Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- Pour le stationnement des visiteurs : 1 place par tranche de 4 logements

Autres constructions :

- Surfaces à usage de bureaux et artisanats : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher et des places pour les visiteurs en fonction des besoins.
- Commerces : 1 place par tranche de 50m² de surface de vente.
- Hébergement hôtelier : 1 place de stationnement minimum par chambre
- Equipements publics : en fonction des besoins.

b) Stationnement des vélos

Constructions à usage d'habitation :

Un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation à partir de 4 logements, de bureaux et d'équipements recevant du public. Les locaux et emplacements des deux roues doivent être localisés en rez-de-chaussée, clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1m² par tranche de 100 m² de la surface de plancher.

Pour les autres constructions : Les locaux doivent être réalisés en fonctions des besoins et localisés en rez-de-chaussée, clos et aménagés.

c) Impossibilité technique de réaliser les places

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate (150m) la totalité des emplacements de stationnement exigés, il peut être admis, sur justification :

- Soit une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
- Soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

ARTICLE UB 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantation

Pour les terrains concernés par les secteurs S1c et S3 de l'AVAP, il convient de se référer également au règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés.

Pour l'ensemble des terrains, les dispositions suivantes sont applicables :

- Pour tout aménagement, le choix d'essences local est obligatoire. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.
- Dans le cas de la réalisation d'une nouvelle construction, la parcelle doit être aménagée avec un minimum de 30 % d'espaces verts (30 % de la surface totale de la parcelle), d'un seul tenant, sauf en cas d'impossibilité démontrée, devant comporter au minimum 0.60 mètres d'épaisseur de terre végétale. Ces normes ne sont pas applicables dans le cas de travaux réalisés sur les constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme, d'équipements publics ou d'intérêt collectif lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants (hors dispositions prévues par l'AVAP).
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.
- Pour les espaces végétalisés à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, se référer à l'article 6 des dispositions générales, point 1.
- Pour les terrains concernés par un classement en Espace Boisé Classé, les dispositions prévues aux dispositions générales (cf. article 6 des dispositions générales, point 1) devront être respectées.

ARTICLE UB 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ARTICLE UB 15 : Performances énergétiques et environnementales

➤ Apports solaires

Il doit être recherché un captage maximal à travers les vitrages. L'orientation nord sud des constructions est à privilégier, dans la mesure du possible. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

➤ Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE UB 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électronique devront être prévus.

III. Dispositions applicables à la zone UE

La zone UE est une zone urbaine vouée à l'accueil d'équipements publics.

La zone UE est concernée par une prescription graphique (Cf. plan de zonage n°2) :

- Périmètre d'attente de projet (Cf. article 6 des dispositions générales, point 5)
- Trame salubrité définissant des prescriptions relatives à la capacité de la station d'épuration (cf. article 6 des dispositions générales, point 8).

Cette zone est exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- Bc1 : liés au risque faible de crues rapides de rivières

La zone UE est comprise dans les secteurs S1c et S3 de l'AVAP. Se référer aux prescriptions contenues dans ce document

ARTICLE UE 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

En zone UE, les occupations et utilisations du sol non mentionnées l'article UE 2 sont interdites.

Doivent également être respectées les interdictions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des interdictions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales), sont interdits :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article UE2,
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

ARTICLE UE 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone UE, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes, sauf dispositions contraires liées aux risques naturels :

- Les constructions, installations, aménagements exhaussements et affouillements nécessaires aux services publics collectifs ou d'intérêt collectif.

Doivent également être respectées les dispositions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des conditions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UE1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autre que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
- Le RESI devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

ARTICLE UE 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public

Pour les secteurs concernés par l'AVAP, se référer également à son règlement (annexé en pièce n°8 du PLU).

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les constructions doivent avoir leur accès sur les voies ouvertes au public. Aucun accès véhicules à caractère privatif ne sera autorisé sur les voies départementales.

Des accès supplémentaires pourront être accordés et devront être réalisés sur la voie interne de la zone et à proximité d'une limite séparative de propriété de façon à permettre leur jumelage éventuel.

ARTICLE UE 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel

a) Alimentation en eau

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.

b) Collectes des eaux usées : voir également le zonage d'assainissement

NB : le zonage d'assainissement, volet « eaux usées » et sa notice annexé au PLU, renseigne sur le type de gestion des eaux usées à adopter sur la parcelle (collectif ou non collectif)

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

Toutefois, pour les constructions concernant des terrains situés en dehors du zonage d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome devra être mis en place. Celui-ci devra être réalisé selon les règles de l'art (NF DTU 64.1) après approbation par la mairie du projet d'assainissement autonome, établi sur la base d'une « étude à la parcelle » et joint au permis de construire.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

c) Collecte des eaux pluviales : voir également le zonage d'assainissement

NB : le zonage pluvial et sa notice annexé au PLU renseigne sur le type de gestion pluviale à adopter à la parcelle.

Lors de la réalisation d'un projet impliquant une imperméabilisation, des solutions permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle devront être mise en place.

Les caractéristiques du terrain pouvant limiter les capacités d'infiltration, l'infiltration peut être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (voir carte d'aptitude des sols dans le zonage d'assainissement).

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite fixé à 5l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare) sera à mettre en œuvre.

d) Réseaux secs : électricité et Télécom

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UE 5 : Dimension des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

Les constructions devront s'implanter :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE UE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE UE 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UE 10 : Hauteur des constructions

Note : La hauteur se mesure entre le terrain naturel existant, dans son état antérieur au commencement des travaux, à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres. Toutefois, des adaptations pourront être admises sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE UE 11 : Aspect extérieur des constructions

Pour ces dispositions, il convient de se référer au règlement de l'AVAP (annexé en pièce n°8 du PLU).

Pour les secteurs de la zone UE non couverts par l'AVAP, l'article est non réglementé.

ARTICLE UE 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour ces dispositions, il convient de se référer au règlement de l'Avap.

Pour les secteurs de la zone UE non couverts par l'Avap, l'article est non réglementé.

ARTICLE UE 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Pour les terrains concernés par les secteurs S1c et S3 de l'AVAP, il convient de se référer également au règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés.

Pour les secteurs de la zone UE non couverts par l'AVAP, l'article est non réglementé.

ARTICLE UE 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE UE 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UE 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électronique devront être prévus.

IV. Dispositions applicables à la zone UP

La zone UP couvre un site à enjeux paysagers situé au lieu-dit « Botta ». L'objectif est d'encadrer l'occupation du sol sur ce secteur marqué par un fort relief et un impact paysager important. Ainsi, seules certaines constructions seront autorisées sous conditions et dans des proportions mesurées. Elle est composée également d'une zone UPanc correspondant à des terrains du secteur de la Botta non reliés à l'assainissement collectif.

La zone UP est concernée par deux prescriptions graphiques (Cf. plan de zonage n°2) :

- Espaces Boisés Classés (Cf. article 6 des dispositions générales, point 1)
- Trame salubrité définissant des prescriptions relatives à la capacité de la station d'épuration (cf. article 6 des dispositions générales, point 8).

La zone UP est exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- Bc1 : liés au risque faible de crues rapides de rivières
- Bg : liés au risque faible de glissement de terrains
- Bg - Bp : liés au risque faibles de glissement de terrains et de chutes de pierres et de blocs

La zone UP est comprise dans les secteurs S2c et S3 de l'AVAP. Se référer aux prescriptions contenues dans ce document

ARTICLE UP 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 2 sont interdites.

Doivent également être respectées les interdictions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux interdictions précédentes des interdictions spécifiques à la zone UP et sa sous-zone recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article UP2,
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

ARTICLE UP 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UP, sont autorisés, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes, sauf dispositions contraires liées aux risques naturels :

- Les extensions des constructions existantes supérieures à 50 m² de surface de plancher à usage d'habitation sans dépasser, au final, 200 m² de surface de plancher pour la construction principale et ses extensions.
- Les annexes, dans la limite de 50 m² d'emprise au sol et de surface de plancher (hors surface des piscines).
- Les aires et parcs de stationnement sous réserve d'être compatible avec les aléas de risques naturels et sous réserve de recevoir un traitement paysager.
- Les constructions, installations et aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

Doivent également être respectées les dispositions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

Pour information, sur les terrains concernés par le secteur S2c de l'AVAP, les constructions ne sont autorisées que si elles sont attenantes à une construction principale existante (Voir pièce n°8 annexée au PLU).

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des conditions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

➤ **Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :**

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UE1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autre que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
- Le RESI devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.

- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
 - Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- **Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bg**
Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UP1 et sous réserve des prescriptions suivantes :
- les constructions sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
 - Les affouillements et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
- **Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bp**
Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UP1 et sous réserve des prescriptions suivantes :
- Les aires de stationnement autorisées si protection contre l'impact des blocs

ARTICLE UP 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Pour les secteurs concernés par l'AVAP, se référer également à son règlement (annexé en pièce n°8 du PLU).

a) Conditions de desserte par les voies publiques et privées

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagé de façon à ne pas représenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes qui utilisent ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b) Accès aux voies ouvertes au public

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE UP 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

a) Alimentation en eau

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

b) Collecte des eaux usées : voir également le zonage d'assainissement

NB : le zonage d'assainissement, volet « eaux usées » et sa notice annexé au PLU, renseigne sur le type de gestion des eaux usées à adopter sur la parcelle (collectif ou non collectif)

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 efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement général.

Toutefois, pour les nouvelles constructions concernant des terrains situés en zone UPanc, un système d'assainissement autonome devra être mis en place. Celui-ci devra être réalisé selon les règles de l'art (NF DTU 64.1) après approbation par la mairie du projet d'assainissement autonome, établi sur la base d'une « étude à la parcelle » et joint au permis de construire.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur sont interdits dans les réseaux unitaires et traité sur la parcelle (Ex : puits perdus).

Des prescriptions différentes peuvent être autorisées ou exigées pour les secteurs concernés par la zone de risque Bg.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

c) Collecte des eaux pluviales : voir également le zonage d'assainissement

NB : le zonage pluvial et sa notice annexé au PLU renseigne sur le type de gestion pluviale à adopter à la parcelle.

Lors de la réalisation d'un projet impliquant une imperméabilisation, des solutions permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle devront être mise en place.

Les caractéristiques du terrain pouvant limiter les capacités d'infiltration, l'infiltration peut être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (voir carte d'aptitude des sols dans le zonage d'assainissement).

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite fixé à 5l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare) sera à mettre en œuvre.

Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle, une solution de collecte et de regroupement des eaux pluviales pourra être réalisée pour plusieurs lots.

Toutefois, dans les zones concernées par la zone de risque naturel Bg, le rejet des eaux pluviales et de drainage devra être traité par des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

d) Réseaux secs : électricité et Télécom

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UP 5 : Dimension des terrains

Non Réglementé.

ARTICLE UP 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures. Les constructions autorisées sont à implanter en accord avec l'environnement et avec la topographie.

L'implantation des façades des bâtiments devra s'implanter:

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- Soit avec un retrait de 3 mètres minimum

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

Pour les terrains concernés par le secteur S3 de l'AVAP et localisés le long de l'avenue Roland Delachenal et du Faubourg des Moulins les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement de ces deux rues.

ARTICLE UP 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UP 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m² de surface de plancher et d'emprise au sol..

ARTICLE UP 10 : Hauteur des constructions

Note : La hauteur se mesure entre le terrain naturel existant, dans son état antérieur au commencement des travaux, à l'égout du toit.

Les constructions autorisées ne pourront excéder une hauteur de 7 m à l'égout du toit, hormis les constructions et installations d'intérêt public ou collectif. La hauteur maximum des annexes est fixée à 4 mètres.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

Pour les terrains concernés par le secteur S3 de l'AVAP, certaines règles de hauteur spécifiques doivent être respectées (voir AVAP annexée en pièce n°8 du PLU).

ARTICLE UP 11 : L'aspect extérieur des constructions

L'ensemble de la zone UP étant concernée par les secteurs S2c ou S3 de l'AVAP, se référer au règlement de ce document (pièce n°8 du PLU). Toutefois, pour ces terrains, les dispositions relatives aux mouvements de sol et aux locaux pour déchets de l'article UP11 doivent être respectées.

Mouvement du sol :

- Sont interdits, les mouvements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
- Les exhaussements de sol des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,70 mètre à partir du terrain naturel d'origine.
- Les déblais/remblais ne peuvent pas excéder 0,70 mètre de hauteur.
- Les enrochements sont interdits.
- La pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.
- Des adaptations peuvent être admises pour les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général.

Locaux pour les déchets :

Pour l'ensemble de la zone (secteurs concernés par l'AVAP compris), les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue.

ARTICLE UP 12 : Obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Des dispositions sont prévues pour les terrains concernés par l'AVAP.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser, si possible, l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est à prévoir afin de favoriser son intégration.

Impossibilité technique de réaliser les places

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate (150m) la totalité des emplacements de stationnement exigés, il peut être admis, sur justification :

- Soit une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.
- Soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions

ARTICLE UP 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantation

Pour ces dispositions, il convient également de se référer au règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés par les zones S2c et S3 de ce document (voir pièce n°8 du PLU).

Pour tout aménagement, le choix d'essences local est obligatoire. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les espaces boisés classés repérés sur le plan de zonage doivent être préservés. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé

ARTICLE UP 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UP 16 : infrastructures et réseaux de télécommunication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électronique devront être prévus.

V. Dispositions applicables à la zone UI

La zone UI est une zone urbaine dédiée aux activités économiques. Elle est composée de deux sous-zones :

- La sous-zone UI dédiée aux activités industrielles et artisanales, comprenant les services internes ou complémentaires à ces activités, concerne principalement la zone d'activités communautaire des Triboullières.
- La sous-zone U1a qui accueille une surface commerciale de grande distribution et différents services qui lui sont rattachés.

Le sous-secteur U1a est concerné par une prescription graphique (Cf. plan de zonage n°2) :

- Périmètre d'attente de projet (Cf. article 6 des dispositions générales, point 5)
- Trame salubrité définissant des prescriptions relatives à la capacité de la station d'épuration (cf. article 6 des dispositions générales, point 8).

La zone UI exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- Bc1 : liés au risque faible de crues rapides de rivières
- Bi'1 : liés au risque faible d'inondation : sous type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bv : liés au risque faible de ruissellement sur versant

Le sous-secteur U1a est exposé à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- Bc1 : liés au risque faible de crues rapides de rivières
- Bi'2 : liés au risque moyen d'inondation : sous type inondation de pied de versant ou remontée de nappe

Le sous-secteur U1a est compris dans les secteurs S3 de l'AVAP. Se référer aux prescriptions contenues dans ce document (voir pièce n°8 annexée au PLU).

ARTICLE UI 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

En zone UI et ses deux sous-zones, les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions à usage agricole ou forestière ;
- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les activités commerciales en dehors de celles prévues par l'article UI2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

De plus, dans la sous-zone U1a les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions et occupations à usage d'artisanat et d'industrie ;

Doivent également être respectées les interdictions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux interdictions précédentes des interdictions spécifiques aux zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article 2,
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi'1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence.
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi'2 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 1 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 1 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Les aires de stationnement

ARTICLE UI 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans la sous-zone UI, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où elles sont compatibles avec leur environnement
- Les activités commerciales à condition d'être liées à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt et que la surface de vente soit inférieure ou égale à 25% de la surface de plancher de la construction sans pouvoir dépasser 200 m² de surface de vente.

- Les constructions et activités de bureaux à condition d'être liées à une activité artisanale, industrielle ou d'entrepôt.
- Les constructions d'équipements publics ou d'intérêts collectifs.

Dans la sous-zone U1a, sont autorisées sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions et activités de bureaux à condition d'être liées à une activité commerciale ou d'entrepôt.

Doivent également être respectées les dispositions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des conditions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article U11 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autre que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
- Le RESI devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi' 1:

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article U11 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Pour les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
 - Pour les constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence (+ 0.50m par rapport au terrain naturel)
 - Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
 - L'ensemble des constructions et occupations autorisées dans la zone UI et ses sous-zones recouvertes par la zone de risque Bi'1 devront respecter les conditions suivantes :
 - Le RESI devra être Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
 - Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales)
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
 - Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence (+ 0.50m par rapport au terrain naturel) à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi' 2:
- Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UI1 et sous réserve des prescriptions suivantes :
- Pour les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 1 m par rapport au terrain naturel)
 - Pour les constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence (+ 1m par rapport au terrain naturel)
 - Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
 - L'ensemble des constructions et occupations autorisées dans la zone UI et ses sous-zones recouvertes par la zone de risque Bi'1 devront respecter les conditions suivantes :
 - Le RESI devra être Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,

- les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
 - Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales)
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
 - Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence (+ 0.50m par rapport au terrain naturel) à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bv :
- Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UI1 et sous réserve des prescriptions suivantes :
- Les constructions, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

ARTICLE UI 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public

Pour les secteurs concernés par l'AVAP, se référer également à son règlement (annexé en pièce n°8 du PLU).

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les constructions doivent avoir leur accès sur les voies ouvertes au public. Aucun n'accès véhicules à caractère privatif ne sera autorisé sur les voies départementales bordant le parc d'activité.

Des accès supplémentaires pourront être accordés et devront être réalisés sur la voie interne de la zone et à proximité d'une limite séparative de propriété de façon à permettre leur jumelage éventuel.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, d'au minimum 6 mètres dans la sous-zone UI et de 5 mètres dans la sous-zone UIa.

Les trottoirs doivent avoir une largeur qui permet de préserver, en toutes circonstances, un passage d'une largeur minimum de 1,50m libre de tout obstacle.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

ARTICLE UI 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel

a) Alimentation en eau

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.

b) Assainissement et eaux usées : voir également le zonage assainissement

NB : le zonage d'assainissement, volet « eaux usées » et sa notice annexé au PLU, renseigne sur le type de gestion des eaux usées à adopter sur la parcelle (collectif ou non collectif)

Les installations industrielles ne doivent rejeter dans le réseau public d'assainissement, que les eaux usées domestiques.

Tous les rejets autres que domestiques devront être traités directement sur les terrains par les propriétaires dans les conditions prévues par la législation et la réglementation en vigueur. Ils ne peuvent être rejetés dans le réseau public d'assainissement.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

c) Collecte des eaux pluviales : voir également le zonage assainissement

NB : le zonage pluvial et sa notice annexé au PLU renseigne sur le type de gestion pluviale à adopter à la parcelle.

Lors de la réalisation d'un projet impliquant une imperméabilisation, des solutions permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle devront être mise en place.

Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales est autorisé si le réseau est situé à proximité.

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fixé à 5l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare) devra être mis en œuvre. Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire.

Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle, une solution de collecte et de regroupement des eaux pluviales pourra être réalisée pour plusieurs lots.

d) Réseaux secs : électricité et Télécom

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE UI 5 : Dimension des terrains

Non réglementé.

ARTICLE UI 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

Les constructions devront s'implanter en observant un retrait de :

- 10 mètres minimum par rapport à la RD 547 et à la RD 75
- 5 mètres minimum par rapport aux autres voies et emprises publiques.

Dans la sous-zone U1a, un retrait de 5 mètres minimum est exigé par rapport aux voies et emprises publiques.

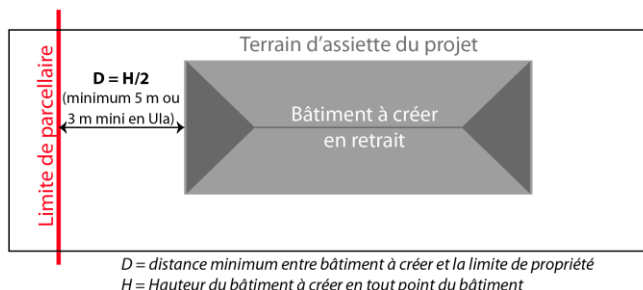
Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE UI 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

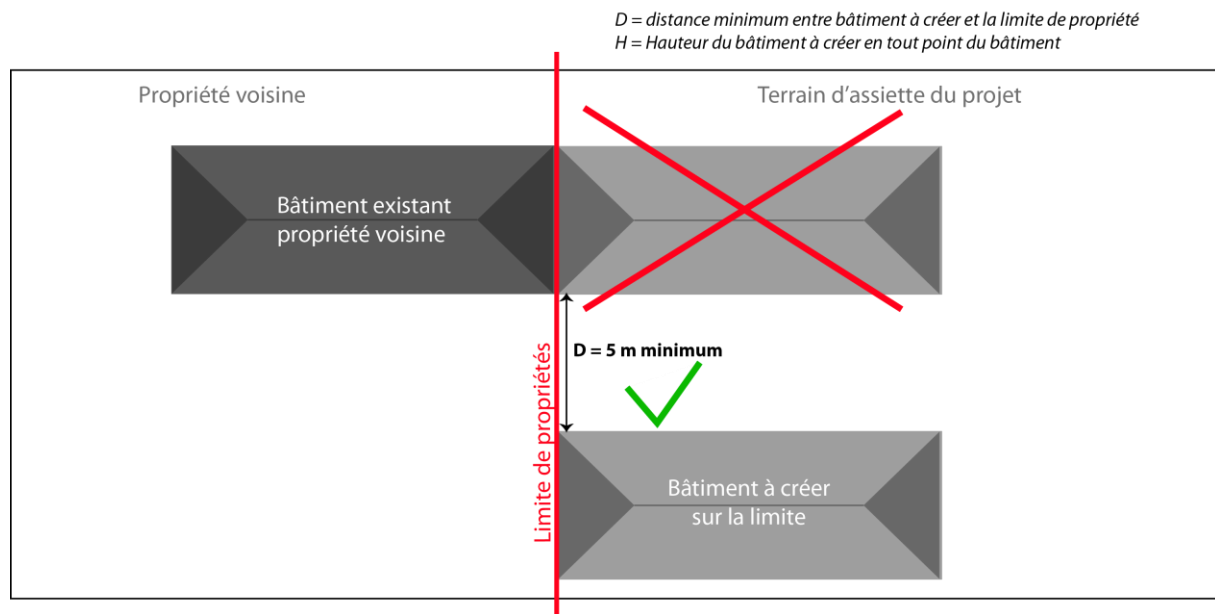
Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 5 mètres et à 3 mètres dans la sous-zones U1a.

Illustration : implantation avec retrait par rapport à la limite parcellaire



L'implantation d'un bâtiment sur la limite parcellaire est autorisée à condition de ne pas l'adosser à un bâtiment situé sur une propriété voisine. Lors d'une implantation sur la limite parcellaire, une distance de 5 mètres minimum doit être respectée entre le bâtiment à créer et tout point de la limite parcellaire sur lequel est implanté un bâtiment situé sur une propriété voisine.

Illustration : implantation sur la limite parcellaire

Ces distances pourront être majorées en fonction des contraintes de sécurité.

Des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UI 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UI 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne pourra pas dépasser 70% de la surface de la parcelle. Cette emprise est limitée à 50% en ce qui concerne la sous-zone UIa.

ARTICLE UI 10 : Hauteur des constructions

La hauteur se mesure entre le terrain naturel existant, dans son état antérieur au commencement des travaux, à l'égout du toit.

La hauteur maximale des constructions à usage de bureaux et d'artisanat est fixée à 9 mètres.

La hauteur maximum des autres constructions autorisées est fixée à 12 mètres.

Dans le sous-secteur UIa, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres quelle que soit la destination des constructions.

Cette règle ne peut pas être exigée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêts collectifs, et pour des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques.

Pour les terrains concernés par le secteur S3 de l'AVAP, certaines règles de hauteur spécifiques doivent être respectées (voir AVAP).

ARTICLE UI 11 : Aspect extérieur des constructions

Pour les terrains situés en secteur S3 de l'AVAP, pour ce qui concerne l'ensemble des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'édification des clôtures, se référer au règlement de ce document. Toutefois, pour ces terrains, les dispositions relatives aux locaux pour déchets de l'article UI11 doivent être respectées.

Pour les secteurs non concernés par l'AVAP, les dispositions suivantes sont applicables :

Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle. Sont exclues les imitations de matériaux et les dispositions tels que les frontons ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

1.Volumétrie

Les édifices indépendants des bâtiments principaux devront, dans la mesure du possible, être évités. Les constructions doivent être traitées de façon simple et fonctionnelle.

2.Matériaux

Tous les matériaux destinés à être enduits, ne pourront être laissés à l'état brut. Ils devront être recouverts d'un enduit. Les murs séparatif ou aveugles auront le même aspect que les murs de façade. Les coloris des matériaux devront être choisis afin de respecter la volumétrie du bâtiment et apporter une harmonie générale au projet : l'intégration au site justifie d'éviter les revêtements brillants et les teintes vives en façade à l'exception éventuelle de quelques utilisations spécifiques, notamment logo.

Sont notamment exclues, les imitations de matériaux et les dispositions telles que frontons, ne s'étendant pas à l'ensemble de la façade.

Les couvertures vues depuis les hauteurs environnantes devront faire l'objet d'une recherche architecturale.

3.Toitures

Les acrotères en toitures sont proscrits. Les toitures terrasses sont autorisées. La pente des toitures doivent être de 20% minimum.

4.Abords

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de faciliter son insertion dans le site. L'implantation doit tenir compte de la topographie, de la configuration du terrain afin de la mettre en valeur.

5.Clôtures

En bordure des voies, les clôtures doivent être constituées par des grilles ou grillages, ou encore par des murettes de faible hauteur (en principe 0.5 mètres), surmontée d'un dispositif à claire voie, de conception simple, doublées de haies vives, le tout dans la limite de 2 mètres de hauteur. Les clôtures en béton moulé dit décoratif, sont interdites.

La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou pour des raisons de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance des usages. Elles sont dans ce cas établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment diminuant la visibilité aux sorties des fonds privés.

6. Locaux pour les déchets :

Pour l'ensemble de la zone (secteurs concernés par l'AVAP compris), les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue.

ARTICLE UI 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Pour toute construction ou aménagement, devront être réalisées des installations propres à assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins à l'intérieur des propriétés. Les zones de stationnements aériens (en plein air, de surface) seront si possible perméables.

Tout m² commencé ou toute tranche commencée, implique la réalisation d'une place entière.

En cas de changement de destination d'un bâtiment, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet.

a) Stationnement des voitures

- Pour les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales et d'entrepôt, il doit être aménagé, sur la parcelle, des aires de stationnement en fonction de la nature de l'activité et des besoins raisonnés relatifs aux différentes activités et occupations.
- Pour les constructions à usage de commerces
 - 1 place de stationnement par tranche complète de 60 m² de surface de vente
- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - 1 place de stationnement par tranche complète de 30 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage hôtelier :
 - 1 place de stationnement par chambre

Ces aires sont à dissocier de celle réservées aux manœuvres des véhicules.

Plusieurs entreprises peuvent regrouper sur une parcelle commune leurs stationnements pour le personnel et ou les visiteurs.

b) Stationnement des vélos

- o Les locaux ou abris doivent être accessibles de plein pied et couverts. Il est demandé à minima :
 - 1 place par tranche de 30m² de surface de plancher destinées à de l'artisanat
 - 1 place par tranche de 100m² de surface de plancher destinées à de l'industrie et de l'entrepôt
 - 1 place par tranche de 30 m² de surface de vente et de bureau

Dans le sous-secteur Uia concerné par le secteur S3 de l'AVAP, il convient de se référer au règlement de l'AVAP.

ARTICLE UI 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

10% du tènement support de l'opération devra être planté ou végétalisé pour les terrains non concernés par l'AVAP (pour les autres terrains se référer aux dispositions fixées par ce document).

1 arbre pour 4 places de parking devra être planté.

Dans le sous-secteur Uia concerné par le secteur S3 de l'AVAP, il convient de se référer au règlement de l'AVAP (pièce n°8 du PLU).

ARTICLE UI 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE UI 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UI 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électronique devront être prévus.

IV. Dispositions applicables aux zones à urbaniser

I. Dispositions applicables à la zone 1AU

La zone 1AU est une zone à urbaniser destinée à assurer, à terme, le développement de la commune sous la forme de quartiers nouveaux équipés et aménagés de façon cohérente. Elle a pour vocation principale d'accueillir de l'habitat. Elle concerne deux tènements dont l'urbanisation se fera à l'occasion d'opérations d'aménagement d'ensemble conformément aux OAP prévues par le PLU (pièce n°3 du PLU).

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est effective dès l'approbation du PLU mais est conditionnée à la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP.

La zones 1AU est concernée par une prescription graphique (Cf. plan de zonage n°2):

- Présence de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce n° 03 du PLU).
- Trame salubrité définissant des prescriptions relatives à la capacité de la station d'épuration (cf. article 6 des dispositions générales, point 8).

La zone 1AU est exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- B1 : liés au risque faible d'inondation : sous type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bv : liés au risque faible de ruissellement sur versant

La zone 1AU est comprise, en partie, dans le secteur S3 de l'AVAP (secteur entrée de ville). Se référer aux prescriptions contenues dans ce document (annexé en pièce n° 8 du PLU)

ARTICLE 1AU 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Dans la zone 1AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestière;
- Les constructions à usage industriel ;
- Les constructions à usage d'entrepôt ;
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage d'artisanat ;
- Les constructions à usage commercial ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et déchets ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les éoliennes pour les terrains localisés en secteur S3 de l'AVAP sont interdites

De plus, s'ajoutent aux interdictions précédentes des interdictions spécifiques aux zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi'1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

ARTICLE 1AU 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans la zone 1AU, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - De bureaux, dans la limite de 50 m² de surface de plancher,
- Les aménagements, ouvrages techniques constructions d'équipement collectif ou d'intérêt public, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises doivent respecter dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des conditions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi' 1:

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article 1AU1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Pour les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autres que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence (+ 0.50m par rapport au terrain naturel)
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

- L'ensemble des constructions et occupations autorisées dans la zone 1AU1 et ses sous-zones recouvertes par la zone de risque Bi'1 devront respecter les conditions suivantes :
 - Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
 - Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales)
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
 - Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence (+ 0.50m par rapport au terrain naturel) à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bv :
Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article 1AU1 et sous réserve des prescriptions suivantes :
- les constructions, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

ARTICLE 1AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public

Pour les secteurs concernés par l'AVAP, se référer également à son règlement (annexé en pièce n°8 du PLU).

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques géométriques permettent de satisfaire aux règles minimales de sécurité (protection civile, défense contre l'incendie, déneigement, brancardage...). Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent permettre de satisfaire les exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, du ramassage des ordures ménagères et du déneigement.

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

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

L'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction, existante ou autorisée, est interdite.

Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

Les voies nouvelles doivent disposer d'une largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, d'au minimum 5 mètres. Dans le cas d'une voie nouvelle en sens unique, la largeur de chaussée, hors stationnement et circulation piétonne, sera de 3.5 m.

Les trottoirs doivent avoir une largeur qui permet de préserver en toutes circonstances, un passage d'une largeur minimum de 1,5 mètre, libre de tout obstacle.

ARTICLE 1AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

a) Alimentation en eau

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

b) Assainissement et Collecte des eaux usées : voir également le zonage d'assainissement

NB : le zonage d'assainissement, volet « eaux usées » et sa notice annexé au PLU, renseigne sur le type de gestion des eaux usées à adopter sur la parcelle (collectif ou non collectif)

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 efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement général.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur sont interdits dans les réseaux unitaires et devront être traités sur la parcelle (Ex : puits perdus).

c) Collecte des eaux pluviales : voir également le zonage d'assainissement

NB : le zonage pluvial et sa notice annexé au PLU renseigne sur le type de gestion pluviale à adopter à la parcelle.

Lors de la réalisation d'un projet impliquant une imperméabilisation, des solutions permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle devront être mise en place. Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la voie publique. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales est autorisé si le réseau est situé à proximité.

Les caractéristiques du terrain pouvant limiter les capacités d'infiltration, l'infiltration peut être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (voir carte d'aptitude des sols dans le zonage d'assainissement).

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite proche fixé à 5l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare) sera à mettre en œuvre.

Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle, une solution de collecte et de regroupement des eaux pluviales pourra être réalisée pour plusieurs lots.

d) Réseaux secs : électricité et Télécom

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE 1AU 5 : Dimension des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

L'implantation des façades des bâtiments doit se faire soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE 1AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE 1AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 10 : Hauteur des constructions

Note : La hauteur se mesure entre le terrain naturel existant, dans son état antérieur au commencement des travaux, et l'égout du toit.

La hauteur maximum des bâtiments est fixée à 7m à l'égout du toit.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE 1AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Pour les terrains situés en secteur S3 de l'AVAP, pour ce qui concerne l'ensemble des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'édification des clôtures, se référer au règlement de ce document. Toutefois, pour ces terrains, les dispositions relatives aux mouvements de sol et aux locaux pour déchets de l'article 1AU11 doivent être respectées.

Pour les secteurs concernés par l'AVAP, se référer à son règlement (pièce n°8 du PLU)

Pour les secteurs non concernés par l'AVAP, les dispositions suivantes sont applicables :

1- Les abords, en fonction des aléas et de la topographie des terrains :

A- Mouvement du sol

- Sont interdits, les mouvements de sol liés à la construction d'un bâtiment, mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.
- La meilleure adaptation au terrain naturel doit être recherchée afin de réduire au maximum les mouvements de terre.
- Les exhaussements de sol des constructions ne doivent pas dépasser une hauteur de 0,70 mètre à partir du terrain naturel d'origine.
- Les déblais/remblais ne peuvent pas excéder 0,70 mètre de hauteur.
- Les enrochements sont interdits.
- La pente du terrain sera utilisée pour accéder aux différents niveaux de la construction.
- Des adaptations peuvent être admises pour les constructions, ouvrages et installations d'intérêt général.

B- Clôture,

- Les clôtures et les murs existants en pierres doivent impérativement être conservés ou reconstruits à l'identique sur l'alignement.
- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux et hauteur.
- Les clôtures ne doivent pas dépasser 1.60m de hauteur et doivent être constituées :
 - Soit d'un muret plein d'une hauteur de 0,60 m enduit, éventuellement surmonté d'un grillage de teinte sombre, d'une hauteur de 1 mètre ou doublé d'une haie vive.
 - De haies végétales composées d'essences locales et éventuellement doublée d'un grillage.
 - Les panneaux en bois, plastiques ou métal pleins sont interdits
- Les portails métalliques et en bois doivent être de préférence peints de teinte sombre.
- Une hauteur différente des clôtures ou des murs peut être autorisée ou imposée par l'autorité compétente en fonction du caractère des lieux, de la nature particulière de

l'installation ou de la topographie des lieux et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

2- Aspect des constructions

A- Prescriptions générales applicables à toutes les constructions

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- Les constructions dont l'aspect général ou certains détails architecturaux sont d'un type régional affirmé étranger à la région sont interdites.
- Les matériaux de couvertures, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu en parement extérieur, de matériaux normalement conçus pour être recouvert d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit.
- Les volets en PVC se rabattant sur les façades sont interdits. Les coffres de volet roulant doivent être non apparents en façade.
- A l'exception des vérandas, les matériaux et les couleurs des couvertures des enduits de toutes les constructions implantées sur un même terrain doivent être identiques
- Couleurs : les couleurs des façades des constructions doivent être en harmonie avec les constructions avoisinantes et avec leur environnement.

B- Prescriptions spécifiques

- Toitures
 - Le faîtage des toitures doit être réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction et les pentes de toiture doivent être au moins égale à 50%. Les toits à quatre pans égaux sont interdits.
 - Les toitures à un seul pan ne sont autorisées que pour les constructions d'une emprise au sol ne dépassant pas 20 m² accolées au bâtiment principal
 - Les toitures terrasses ne sont autorisées à condition d'être végétalisées.
 - Pour les volumes principaux, l'inclinaison des différents pans doit être identique.
 - Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructure surajoutées.
 - A l'exception de celles des vérandas, les toitures doivent être couvertes de tuiles de couleur rouge vieilli compatibles avec la pente.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Débords
 - Les toitures doivent avoir un forçat compris entre 0,40 m et 0,60 m sauf le long des murs implantés en limite séparative.
 - Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- Ouverture dans les toitures
 - A l'exception des lucarnes, les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites.
 - Les ouvertures en toiture sont limitées à deux par pan. La dimension d'une ouverture ne peut excéder un rapport de 78 cm par 84 cm.
- Cheminées
 - Les gaines de cheminées en saillie, en pignon ou en façade sont interdites.

Locaux pour les déchets :

Pour l'ensemble de la zone (secteurs concernés par l'AVAP compris), les locaux à déchets sont autorisés sur une aire aménagée et le moins perceptible depuis l'espace public ou dans un local de stockage prévu à cet effet. Les bacs de récupération seront enterrés ou dissimulés à la vue.

ARTICLE 1AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière. Pour ces dispositions, il convient de se référer au règlement de l'AVAP.

En cas de changement de destination les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet.

Pour les extensions, les obligations du présent article s'appliquent au nouveau projet, existant non compris.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales. Un traitement paysager des aires de stationnement est à prévoir afin de favoriser son intégration.

e) Stationnement des voituresConstructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.
- Pour le stationnement des visiteurs : 1 place par tranche de 4 logements

Autres constructions :

- Surfaces à usage de bureaux : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher et des places pour les visiteurs en fonction des besoins.
- Equipements publics : en fonction des besoins.

f) Stationnement des vélosConstructions à usage d'habitation :

Un local ou des emplacements couverts affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions à destination d'habitation à partir de 4 logements. Les locaux et emplacements des deux roues réalisés dans des constructions à destination d'habitation doivent être localisés en rez-de-chaussée, clos et aménagés à cette fin. Leur dimension minimale pour cet usage est de 1m² par tranche de 100 m² de surface de plancher créée.

Pour les autres constructions : Les locaux doivent être réalisés en fonctions des besoins et localisés en rez-de-chaussée, clos et aménagés.

- Impossibilité technique de réaliser les places

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération ou à proximité immédiate (150m) la totalité des emplacements de stationnement exigés, il peut être admis, sur justification :

Soit une concession à long terme dans un parc de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité de l'opération.

Soit l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE 1AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Pour ces dispositions, il convient également de se référer au règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés par les zones S2c et S3 de ce document (voir pièce n°8 du PLU).

Pour tout aménagement, les haies seront composées d'essences locales. Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Dans le cas de la réalisation d'une nouvelle construction, la parcelle doit être aménagée avec un minimum de 30 % d'espaces verts (30 % de la surface totale de la parcelle), d'un seul tenant, sauf en cas d'impossibilité démontrée, devant comporter au minimum 0.60 mètres d'épaisseur de terre végétale. Ces normes ne sont pas applicables dans le cas, d'équipements publics ou d'intérêt collectif, lorsque les caractéristiques particulières du terrain d'assiette de la construction (superficie, configuration, topographie) ne permettent pas la réalisation d'espaces libres suffisants. Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

- Pour les espaces végétalisés à mettre en valeur au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, se référer à l'article 6 des dispositions générales.

ARTICLE 1AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE 1AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

- Apports solaires

Il doit être recherché un captage maximal à travers les vitrages. L'orientation Sud est nettement plus favorable que les orientations Est et Ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation Nord. Dans le cas de constructions avec des logements traversants, l'orientation Nord-Sud est privilégiée à l'orientation Est-Ouest. Des protections solaires devront être proposées pour le confort d'été.

- Protection contre les vents

Le choix de l'emplacement des murs, et des plantations doit chercher à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

ARTICLE 1AU 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électronique devront être prévus.

II. Dispositions applicables à la zone 2AU

La zone 2AU concerne des zones à urbaniser à moyen ou long terme. Elle concerne deux secteurs de la commune à savoir la friche de l'ancienne entreprise EZT indiquée 2AU et le secteur de Meules Curt indicé 2AU'. La zone 2AU est une zone à urbaniser dite stricte.

Le secteur de l'ancienne entreprise EZT indicé 2AU concerne une friche visée par un projet de renouvellement urbain à destination mixte comprenant des activités, notamment tertiaires (hors commerce) et d'équipements publics, ainsi que des logements. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone dépend, entre autres, de la définition d'un projet urbain et de la levée du périmètre de projet défini en vertu de l'article ancien R.123-12 4° b) du code de l'urbanisme.

Le secteur de Meules Curt indicé 2AU' est une zone à urbaniser à long terme située à l'entrée du secteur médiéval de la commune de Crémieu. La zone est destinée à l'accueil de logements principalement.

L'ouverture à l'urbanisation de la sous-zone 2AU de la friche EZT est conditionnée à la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP de Saint Romain de Jalionas. L'ouverture à l'urbanisation de la zone dépendra également :

- De la levée du périmètre d'attente de projet après la définition d'un projet urbain.
- D'une modification du Plan Local D'Urbanisme

L'ouverture à l'urbanisation de la sous-zone 2AU' de Meules curt est conditionnée à la signature de l'ordre de service relatif aux travaux d'augmentation des capacités de la STEP de Saint Romain de Jalionas. L'ouverture à l'urbanisation de la zone dépendra également :

- De la réalisation de la totalité des équipements et espaces communs de la zone1AU de Chette Sud.
- D'une modification du Plan Local D'Urbanisme.
- L'urbanisation de cette zone se fera à l'occasion d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La zone 2AU est concernée par des prescriptions graphiques (Cf. Plan de zonage °2)

- Zone affectée par la présence d'un périmètre d'attente de projet (cf. article 6 des dispositions générales, point 5) ;
- Servitude de mixité sociale (cf. article 6 des dispositions générales, point 4)
- Trame salubrité définissant des prescriptions relatives à la capacité de la station d'épuration (cf. article 6 des dispositions générales, point 8).

La zone 2AU est exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- Bc1 : liés au risque faible de crues rapides de rivières

La zone 2AU est comprise dans le secteur S3 de l'AVAP (secteur entrée de ville) Se référer aux prescriptions contenues dans ce document (voir pièce n°8 annexée au PLU).

ARTICLE 2AU 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Dans la zone 2AU, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôt ;
- Les constructions à usage commercial ;

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le stationnement des caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- L'aménagement de terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules, de matériaux et déchets ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.
- Les éoliennes localisées dans le secteur S3 de l'AVAP.

Dans la sous-zone 2AU' sont également interdites les constructions à destination hôtelière.

Doivent également être respectées les interdictions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux interdictions précédentes des interdictions spécifiques aux zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article 2,
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

Pour les terrains concernés par le secteur S3 de l'Avap, les surélévations artificielles sont interdites (voir Avap).

ARTICLE 2AU 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Dans la sous-zone 2AU, sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes:

- Les constructions à usage d'artisanat de moins de 200 m² de surface de plancher s'ils ne nuisent pas à la tranquillité et à la salubrité de la zone.
- les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- Les constructions ou installations d'équipements publics ou d'intérêt collectifs

Dans la sous-zone 2AU', sont autorisés

- Le changement de destination des locaux existants relevant de la destination services publics ou d'intérêt collectif vers la destination bureaux sous réserve de concerner des bâtiments présentant un intérêt patrimonial avéré.
- Le réaménagement des locaux existants sous réserve de concerner des bâtiments présentant un intérêt patrimonial avéré.

Dans la sous-zone 2AU', sont autorisées, sous réserve de l'ouverture de la zone par une modification du PLU, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage de bureaux et d'artisanat de moins de 200 m² de surface de plancher s'ils ne nuisent pas à la tranquillité et à la salubrité de la zone.
- Les constructions, installations et aménagements à usage d'équipement collectif et de service public ;
- Les aménagements paysagers en lien avec les équipements collectifs ;

Pour les terrains concernés par les prescriptions de servitude mixité social (Plan de zonage N°2 et dispositions générales, article 6, point 4) un minimum de logements devra être réalisé en prêt aidé dans le cadre d'un programme de logements à partir de 5 logements, de la manière suivante :

- 15% minimum dans les secteurs concernés par la trame « Servitude de mixité sociale » au plan de zonage n°2
- 20% minimum dans les secteurs concernés par la trame « Servitude de mixité sociale renforcée (20%) » au plan de zonage n°2

Doivent également être respectées les dispositions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des conditions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article 1AU_s1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autre que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
- Le RESI devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence

- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

ARTICLE 2AU 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public

Non réglementé

ARTICLE 2AU 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

Non réglementé

ARTICLE 2AU 5 : Dimension des terrains

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

L'implantation des façades des bâtiments doit se faire soit :

- à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer
- soit respecter un retrait d'un minimum de 3 mètres.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

Pour les terrains concernés par le secteur S3 de l'AVAP et localisés le long de l'avenue Roland Delachenal les constructions nouvelles devront être implantées à l'alignement de ces deux rues.

ARTICLE 2AU 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 2AU 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 : Hauteur des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 11 : Aspect extérieur des constructions

Pour les secteurs concernés par l'AVAP, se référer à son règlement :

ARTICLE 2AU 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique

Non réglementé.

V. Dispositions applicables aux zones agricoles

I. Dispositions applicables à la zone A

La zone A regroupe les secteurs de la commune, équipé ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La constructibilité en zone A est extrêmement réduite. La zone agricole est concernée par la présence d'une zone humide.

La zone A comporte trois sous-zones :

- A : zone agricole où sont autorisées certaines constructions
- As : zone agricole stricte au sein de laquelle toutes les constructions sont interdites.
- Ape : zone agricole impactée par un périmètre de protection éloignée d'un puits de captage

La zone A et ses sous-zones sont concernées par deux prescriptions graphiques (Cf. plan de zonage n°2) :

- Eléments du patrimoine remarquable (cf. article 6 des dispositions générales, point 1)
- Espaces Boisés Classés (Cf. article 6 des dispositions générales, point 1)

La zone A est exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- Bi'1 : liés au risque faible d'inondation : sous type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bg : liés au risque faible de glissement de terrains
- Bv : liés au risque faible de ruissellement sur versant

La sous-zone As est également exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- Bi'1 : liés au risque faible d'inondation : sous type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bv : liés au risque faible de ruissellement sur versant

Cette zone et ses sous-zones comprennent les secteurs S2b et S2c de l'AVAP. Se référer aux prescriptions contenues dans ce document (voir pièce n°8 annexée au PLU).

ARTICLE A 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Dans la zone A et sa sous-zone Ape, sont interdits les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions sauf celles autorisées à l'article A2 ;
- Les campings-caravanings, les habitations légères de loisirs ;
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées ;
- Le stationnement des caravanes utilisées comme habitation ou annexe à un logement ;
- Les entrepôts non agricoles ;
- Les dépôts de véhicules ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les exhaussements et affouillements du sol non autorisés à l'article A2 ;
- Les modules photovoltaïques au sol (ex : fermes solaires, centrale solaire au sol...)

- Les changements de destination des bâtiments à destination agricole.
- Pour la sous-zone Ape, s'ajoutent les interdictions spécifiées dans l'article 6 des dispositions générales, point 3, protection des eaux potables, captage du Prajot.

Dans le sous-secteur As, toute nouvelle construction et utilisation du sol est interdite en dehors de des cas prévus dans l'article A2.

Doivent également être respectées les interdictions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux interdictions précédentes des interdictions spécifiques aux zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi'1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

- Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
- En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

ARTICLE A 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

En zone A et Ape sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes sauf dispositions contraires liées aux risques naturels :

- Les constructions à usages agricoles
- Les constructions et installations à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole et ce dans la limite de 200 m² de surface de plancher;
- Les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier développées sur les exploitations agricoles constituant le prolongement de l'activité agricole (gites ruraux, chambres d'hôtes, camping à la ferme, ferme auberge) ;
- Les points de ventes liés à l'activité agricole dans la limite de 35m² de surface de vente.
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et du paysage et ce dans la limite de 200 m² de surface de plancher et ce sous réserve d'une desserte correcte des réseaux.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis régulièrement édifiés, suite à un sinistre depuis moins de dix ans, sauf si la carte des aléas s'y oppose.
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole du site :
 - Extension des bâtiments d'habitations :

- Surface supplémentaire maximale autorisée : (30%) de l'emprise au sol du bâtiment existant
- Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
- Surface maximale de l'habitation après extension : 200 m² d'emprise au sol et de surface de plancher
- Annexes des bâtiments d'habitations :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation par rapport au point le plus proche : 15 mètres.
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 30 m²
 - La surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 40m²
- Les constructions ou installation nécessaires à des équipements publics ou d'intérêts collectifs.
- Dans la sous-zone Ape, certaines utilisations et occupations du sol, parmi celles autorisées sous condition, sont concernées par d'autres réglementations indiquées dans l'article 6 des dispositions générales, point 2 « zones de protections spécifiques ».
- Les clôtures des terrains comprenant des constructions agricoles ou des constructions existantes à destination d'habitation.
- Pour la sous-zone Ape, s'ajoutent les prescriptions spécifiées dans l'article 6 des dispositions générales, point 3, protection des eaux potables, captage du Prajot.

Pour information, sur les terrains concernés par le secteur S2b de l'AVAP, les constructions nouvelles et les extensions ne sont autorisées que si elles se positionnent perpendiculairement ou parallèlement à aux constructions existantes (Voir pièce n°8 annexée au PLU).

Pour information, sur les terrains concernés par le secteur S2c de l'AVAP, les constructions ne sont autorisées que si elles sont attenantes à une construction principale existante (Voir pièce n°8 annexée au PLU).

Dans la sous-zone As, sont autorisés les exhaussements et affouillements nécessaires à l'activité agricole, sauf dispositions contraires liées aux risques naturels.

Doivent également être respectées les dispositions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des conditions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi'1

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article A1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement
- Pour les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autorisées autres que hangars agricoles ouverts, modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20m², le premier niveau utilisable doit être surélevé de 0.50m par rapport au terrain naturel

- L'ensemble des constructions et occupations autorisées dans la zone A et ses sous-zones recouvertes par la zone de risque Bi'1 devront respecter les conditions suivantes :
 - Le RESI devra être Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Les ouvertures des bâtiments, autre que hangars agricoles ouverts, doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
 - Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
 - Les clôtures devront s'effectuer sans remblaiement.
 - L'ensemble des constructions ou occupations autorisées sous réserve dans ces zones d'aléas devra respecter les dispositions concernant les fossés, canaux et chantournes énumérées dans le chapitre 7 des Dispositions Générales de ce règlement.
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bg
Sont admis :
- les constructions sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
 - Les affouillements et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bv
Sont admis :
- ⊖ Les constructions, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

ARTICLE A 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public

Pour les secteurs concernés par l'AVAP, se référer également à son règlement (annexé en pièce n°8 du PLU).

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas représenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes qui utilisent ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

a) Accès aux voies ouvertes au public

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE A4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

a) Alimentation en eau

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

b) Assainissement et eaux usées : voir également le zonage assainissement

Le zonage d'assainissement, volet « eaux usées » et sa notice annexé au PLU, renseigne sur le type de gestion des eaux usées à adopter sur la parcelle (collectif ou non collectif)

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 efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement général.

En cas d'absence de système d'assainissement collectif : pour les nouvelles constructions, un système d'assainissement autonome devra être mis en place. Celui-ci devra être réalisé selon les règles de l'art (NF DTU 64.1) après approbation par la mairie du projet d'assainissement autonome, établi sur la base d'une étude à la parcelle et joint au permis de construire.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur sont interdits dans les réseaux unitaires et devront être traités sur la parcelle, hormis dans les zones concernées par la zone de risque Bg (Ex : puits perdus).

Dans la sous-zone Ape, l'implantation de tout dispositif d'assainissement individuel comportant un puits d'infiltration est strictement interdite.

c) Collecte des eaux pluviales : voir également le zonage assainissement

Le zonage pluvial et sa notice annexé au PLU renseigne sur le type de gestion pluviale à adopter à la parcelle.

Lors de la réalisation d'un projet impliquant une imperméabilisation, des solutions permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle devront être mise en place. Les rejets des eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas autorisés sur la

voie publique. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public séparatif de collecte des eaux pluviales est autorisé si le réseau est situé à proximité.

Les caractéristiques du terrain pouvant limiter les capacités d'infiltration, l'infiltration peut être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (voir carte d'aptitude des sols dans le zonage d'assainissement). En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite fixé à 5l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare) sera à mettre en œuvre.

Dans le cas d'opérations immobilières comprenant plusieurs lots, en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux à la parcelle, une solution de collecte et de regroupement des eaux pluviales pourra être réalisée pour plusieurs lots.

Toutefois, dans les zones concernées par la zone de risque naturel Bg, le rejet des eaux pluviales et de drainage devra être traité par des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

d) Réseaux secs : électricité et Télécom

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés dans la mesure du possible.

ARTICLE A 5 : Dimension des terrains

Non réglementé.

ARTICLE A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ou dans la continuité du bâti existant.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE A 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Pour les annexes liées à une construction à usage d'habitation, la distance maximale d'implantation de l'annexe du bâtiment d'habitation par rapport au point le plus proche est de 15 mètres.

ARTICLE A 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Pour les annexes liées à une construction à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale des annexes (piscines non comprises) est de 30 m² et 40 m² pour les piscines.

ARTICLE A 10 : Hauteur des constructions

La hauteur se mesure entre le terrain naturel existant, dans son état antérieur au commencement des travaux, à l'égout du toit.

La hauteur des constructions sera au maximum de :

- 12 mètre pour les bâtiments agricoles
- 7 mètres pour les bâtiments non agricoles.

Les annexes à l'habitation ont une hauteur maximale de 3,5 mètres.

Les extensions à l'habitation ont pour hauteur maximale la hauteur de la construction existante.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

ARTICLE A 11 : Aspect extérieur des constructions

Pour les terrains situés en secteur S2b et S2c de l'AVAP, pour ce qui concerne l'ensemble des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'édification des clôtures, se référer au règlement de ce document.

Pour les secteurs non concernés par l'Avap, les dispositions suivantes sont applicables.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

I. Pour les constructions à usage agricole :

- Les toitures doivent avoir une pente est supérieure ou égale à 20%. Un pourcentage inférieur sera admis dans le cas d'une toiture végétalisée. Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles sont végétalisées. Les plaques translucides ondulées sont interdites. Les couvertures en bac acier sont autorisées. Les toitures à un seul pan ne sont pas autorisées.
- Les teintes des enduits, des menuiseries, et des couvertures doivent être en harmonie avec leur environnement. Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.
- Les clôtures liées à l'activité agricole n'entrent pas dans ce cas de figure. Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Les soubassements sont interdits.
- Les éléments présentant l'aspect de panneaux béton et poteaux préfabriqués sont interdits.
- Les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être sur l'emprise totale du toit du bâtiment agricole. L'autre pan devra être de teinte sombre.

II. Pour les autres constructions :

- Les volumes des constructions doivent tendre à la plus grande simplicité et s'inspirer des formes traditionnelles de l'habitat local. Le plan de la construction sera simple et de trame orthogonale. Le sens de faitage des toitures devra être parallèle aux courbes de niveaux.
 - Les extensions de bâtiments devront présenter une certaine neutralité.
 - Les panneaux solaires seront intégrés aux toitures et dans la composition générale du bâti.
1. En ordre continu avec des bâtiments existants, la continuité des formes, de volumes, de lignes, si possible de matériaux et l'utilisation de la même gamme de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs en pierre non enduit ou ayant le même aspect que la construction principale.
 2. Les bâtiments annexes et extensions des constructions à usage d'habitation doivent s'ils ne peuvent pas être construits avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux, utiliser la même gamme de matériaux, revêtements et de couleurs.
 3. Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleur vive est interdit. L'emploi à nu des matériaux est interdit. Les enduits devront respecter le ton des pierres de pays. .
 4. Toitures : Les toitures terrasses non végétalisées ainsi que les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites. Les toitures à un pan sont interdites sauf dans le cas de constructions accolées au bâtiment principal ou pour les constructions inférieures à 20 m² de SP.
Les lucarnes doivent avoir la même pente que la toiture. La pente des toitures doit être supérieure à 20%. Les couvertures en bac acier sont autorisées pour les constructions à usage agricole. Dans les autres cas, les toitures doivent être de couleur rouge vieilli terre cuite. Les plaques translucides ondulées sont interdites.
 5. Clôture :
La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Les clôtures liées à l'activité agricole n'entrent pas dans ce cas de figure. Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures doivent être :

- Végétales : haies vives, bordées ou non d'un grillage. S'il y a un grillage, il doit obligatoirement être noyé dans la végétation et ne pas avoir de maçonnerie.
- En pierre du pays, sans enduit

La construction de murs en pierre dans le style du pays est autorisée à la même hauteur que l'existant lorsqu'il y a continuité.

De clôtures spéciales peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol et être dûment justifiées.

ARTICLE A 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

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

Chaque logement doit comporter au moins 2 places de stationnement. Le respect de la précédente règle est exigé en cas de cas de changement de destination d'un bâtiment vers une destination habitation ou d'une extension d'un bâtiment d'habitation.

ARTICLE A 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Les haies seront composées d'au moins 3 essences locales. Pour tout aménagement, le choix d'essences locales est obligatoire.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme (voir disposition générale article 6, point 1).

Pour les terrains concernés par un classement en Espace Boisé Classé, les dispositions prévues aux dispositions générales (cf. article 6 des dispositions générales, point 1) devront être respectées.

ARTICLE A 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE A 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électronique devront être prévus.

VI. Dispositions applicables aux zones naturelles

I. Dispositions applicables à la zone N

La zone correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces historiques ou écologiques, soit de l'existence d'exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. Ainsi, la totalité de la zone Natura 2000 du plateau de l'Isle Crémieu couvrant la commune se situe en zone N. Elle comprend aussi d'autres entités environnementales comme les zones humides et les Znieff de type I. Elle couvre également les jardins du Centre-ville. Enfin, des sous-secteurs ont été créés pour recouvrir les périmètres de protection du puits de captage.

La zone N comprend six sous-zones :

- N, concernant les secteurs naturels dont les secteurs à enjeux environnementaux, ainsi que les secteurs concernés par les zones de risques naturels forts
- NL, destinée aux activités de sport et loisirs ;
- NJ, correspondant aux jardins du Centre-ville à préserver ;
- Npi, zone naturelle qui recouvre le périmètre de protection immédiate du puits de captage du Prajot ;
- Npr, zone naturelle qui recouvre le périmètre de protection rapprochée du puit de captage ;
- Npe, zone naturelle qui recouvre le périmètre de protection éloignée du puits de captage du Prajot.

La zone N et ses sous-zones sont concernées par plusieurs prescriptions graphiques (Cf. plan de zonage n°2) :

- Alignements d'arbres remarquables Cf. article 6 des dispositions générales, point 1)
- Espaces Boisés Classés (Cf. article 6 des dispositions générales, point 1)
- Une zone de périmètre d'attente de projet en (Cf. article 6 des dispositions générales, point 5)
- Murs remarquables à protéger (Cf. article 6 des dispositions générales, point 1)
-
- Présence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (cf. Pièce n° 03 du PLU)
- Des secteurs à protéger pour motifs d'ordre écologiques: zone Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et Espace Naturel Sensible (Cf. article 6 des dispositions générales, point 2)
- Des secteurs à protéger pour motifs d'ordre écologiques: Les zones humides (Cf. article 6 des dispositions générales, point 2)

La zone N et ses sous-zones sont concernées par des prescriptions spécifiques liées à certains zones de risques. Il faut respecter les prescriptions émises.

La sous-zone N est exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- RC : liés au risque faible, moyen et fort de crues rapides des rivières
- RG-Bp : liés au risque moyen et fort de glissement de terrains et liés à un risque faible de chutes de pierres et de blocs

- RI' : liés au risque fort de sous-type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- RI : liés au risque faible, moyen et fort d'inondation de plaine hors zones agricoles et urbanisées
- RP : liés au risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs
- RP-RG : liés au risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs et liés au risque moyen et fort de glissements de terrains
- RP-Bg : liés au risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs et liés à un risque faible de glissements de terrains
- RP-RG-RV : liés au risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs, liés à un risque moyen et fort de glissement de terrain et liés à un risque moyen et fort de ruissellement sur versant
- RV : liés au risque moyen et fort de ruissellement sur versant
- RV-Bg : liés au risque moyen et fort de ruissellement sur versant, liés à un risque faible de glissement de terrains

- BC1 : liés au risque faible de crues rapides de rivière
- BC2 : liés au risque moyen de crues rapides de rivière
- Bg : liés au risque faible de glissement de terrains
- Bg-Bp : liés au risque faibles de glissement de terrains et chutes de pierres et blocs
- Bi'1 : liés au risque faible d'inondation : sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bi'2 : liés au risque moyen d'inondation : sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bp : liés au risque faible de chutes de pierres et blocs
- Bv : liés au risque faible de ruissellement sur versant

La sous-zone NJ est exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- RC : liés au risque faible, moyen et fort de crues rapides des rivières
- BC1 : liés au risque faible de crues rapides de rivière
- BC2 : liés au risque moyen de crues rapides de rivière

La zone NL est exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- RI' : liés au risque fort de sous-type d'inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- RP : liés au risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs
- RP-RG : liés au risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs et liés au risque moyen et fort de glissements de terrains
- Bi'2 : liés au risque moyen d'inondation : sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bv : liés au risque faible de ruissellement sur versant

Les zones Npi et Npr sont exposées à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- RC : liés au risque faible, moyen et fort de crues rapides des rivières
- RI : liés au risque faible et moyen d'inondation de plaine hors zones agricoles et urbanisées

Les zones Npe est exposée à certains risques naturels (Cf. Plan de zonage n°1) :

- RI : liés au risque faible, moyen et fort d'inondation de plaine hors zones agricoles et urbanisées

- RC : liés au risque faible, moyen et fort de crues rapides des rivières
- RP-RG : liés au risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs et liés au risque moyen et fort de glissements de terrains
- RP-RG-RV : liés au risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs, liés à un risque moyen et fort de glissement de terrain et liés à un risque moyen et fort de ruissellement sur versant
- RP-RG-Bv : liés au risque moyen et fort de chutes de pierres et de blocs, liés à un risque moyen et fort de glissement de terrain et liés à un risque faible de ruissellement sur versant
- RV : liés au risque moyen et fort de ruissellement sur versant

- BC1 : liés au risque faible de crues rapides de rivière
- Bg : liés au risque faible de glissement de terrains
- Bi'1 : liés au risque faible d'inondation : sous-type inondation de pied de versant ou remontée de nappe
- Bv : liés au risque faible de ruissellement sur versant

La zone N et ses sous-zones sont concernées par les zones S1a, S1b, S1c, S2a, S2b, S2c et S3 de l'AVAP. Se référer aux prescriptions contenues dans ce document (voir pièce n°8 annexée au PLU).

ARTICLE N 1 : Occupations et utilisation du sol interdites

Toutes les constructions, occupations et tous les travaux sont interdits sauf ceux mentionnés dans l'article N 2.

En zone NJ sont notamment interdites les piscines et les constructions non nécessaires pour des raisons de sécurité, salubrité ou accessibilité.

De plus, plusieurs interdictions définies par l'AVAP doivent être respectées. Il est nécessaire de se référer aux prescriptions contenues dans ce document. En particulier, sont interdits par l'AVAP :

- *En secteur S2a, les constructions neuves et les extensions ne sont pas autorisées (en dehors des dispositifs de sécurité, de salubrité et d'accessibilité).*
- *En secteur S2a, les piscines et les panneaux solaires.*
- *Les éoliennes en milieu urbain.*

De plus, pour les sous-zones Npe, Npr et Npi s'ajoutent les interdictions spécifiées dans l'article 6 des dispositions générales, point 3, relatives à la protection des eaux potables.

- **Dans les sous-zones Npi :**
 - Les interdictions spécifiées dans l'article 6 des dispositions générales, point 2, protection des eaux potables, captage du Prajot.
- **Dans les sous-zones Npr :**
 - Les interdictions spécifiées dans l'article 6 des dispositions générales, point 3, protection des eaux potables, captage captage du Prajot.
- **Dans les sous-zones Npe :**

- Les interdictions spécifiées dans l'article 6 des dispositions générales, point 3, protection des eaux potables captage du Prajot.
- Pour les secteurs de la zone N et ses différentes sous-zones recouverts par la zone Natura 2000, l'Espace naturel Sensible du Bourbouillon et les ZNIEFF de type 1, doivent être respectées les interdictions contenues dans l'article 6 des dispositions générales, point 2.
- Pour les secteurs de la zone N et ses différentes sous-zones recouvertes par une zone humide, doivent être respectées les interdictions contenues dans l'article 6 des dispositions générales, point 2.

Doivent également être respectées les interdictions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des interdictions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales), sont interdits :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article 2,
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc2 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagement autorisés à l'article 2,
 - En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 1 m par rapport au terrain naturel),
 - Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 1 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
 - Le camping caravanage
 - Les aires de stationnement
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi'1 et Bi'2 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :
 - Les affouillements et exhaussements sauf dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques et d'infrastructures de desserte après étude d'incidence

- En dehors des modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m², les parties utilisables de constructions situées sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel),
- Les changements de destination des locaux existants situés sous le niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel) conduisant à augmenter la vulnérabilité des biens ou des personnes,
- Dans les zones couvertes par la zone de risque Bi'2, les aires de stationnements
- Les aires de stationnement dans les bandes de recul le long des fossés, canaux, chantournes et petits cours d'eau

Néanmoins des dispositions différentes s'appliquent dans la zone N et ses sous-zones recouvertes par des zones de type Rouge :

- Dans les secteurs recouverts par les risques naturels RI, RI' et RC (Cf également: Article 7 des dispositions générales), sont interdits:
 - Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis par les dispositions respectivement relatives aux risques naturels ici visés de l'article N2 et notamment :
 - Les remblais autres que ceux strictement nécessaires à la mise en œuvre d'aménagements autorisés,
 - Les aires de stationnement,
 - Le camping caravanage
- Dans les secteurs recouverts par les risques naturels RV, RG et RP (Cf également: Article 7 des dispositions générales), sont interdits:
 - Tous les projets nouveaux à l'exception de ceux admis par les dispositions respectivement relatives à la zone de risque RV, à la zone de risque RG et à la zone de risque RP de l'article N2 et notamment :
 - Le camping caravanage
 - Pour les risques naturels RV et RP : les aires de stationnement

ARTICLE N 2 : Occupation et utilisation du sol soumises à conditions particulières

Pour rappel, les constructions, occupations et utilisations admises par le règlement du Plan Local d'Urbanisme doivent également être conformes à l'AVAP de Crémieu. Pour information sont rappelées ici certaines règles de l'AVAP :

- *Pour les terrains concernés par le secteur S2a de l'Avap, les constructions neuves et les extensions ne sont pas autorisées, sauf si il s'agit de dispositifs de sécurité, de salubrité et d'accessibilité.*
- *Pour les terrains concernés par le secteur S2b de l'Avap, les constructions nouvelles et les extensions admises par le règlement du PLU ne sont autorisées que si elles se positionnent perpendiculairement ou parallèlement aux constructions existantes (voir Avap).*

- *Pour les terrains concernés par le secteur S2c de l'Avap, les constructions ne sont autorisées que si elles sont attenantes à une construction principale existante (Voir Avap).*

En zone N, et Npe sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes, sauf dispositions contraires liées aux zones de risques naturels :

- Les installations, constructions et aménagements nécessaires à l'activité forestière sous réserve des interdictions et conditions fixées par les prescriptions graphiques du règlement.
- La reconstruction à l'identique des bâtiments démolis régulièrement édifiés, suite à un sinistre depuis moins de dix ans, sauf si la carte des aléas s'y oppose
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés aux constructions, installations autorisées dans la zone, aux travaux d'aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs existants ou à des services publics existants, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les constructions et installations liées aux activités d'entretien et de préservation des milieux naturels à condition de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité biologique et hydrologique des lieux.
- Les aires de stationnements en lien avec les constructions existantes, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- L'aménagement des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et du paysage et ce dans la limite de 200 m² de SP et ce sous réserve d'une desserte correcte des réseaux.
- Les clôtures des terrains comprenant des constructions existantes ou des constructions nouvelles autorisées.
- Les travaux de remise en état et d'entretien des bâtiments existants notamment ceux prévus par l'AVAP dans son règlement.
- L'extension ou l'annexe des habitations existantes sont admises sous réserve de ne pas compromettre la qualité paysagère du site :
 - Extension des bâtiments d'habitations :
 - Surface supplémentaire maximale autorisée : 30 % de l'emprise au sol du bâtiment existant
 - Emprise au sol minimale de l'habitation avant extension : 50 m²
 - Surface maximale de l'habitation après extension : 200 m² d'emprise au sol et de surface de plancher
 - Annexes des bâtiments d'habitations :
 - Distance maximale d'implantation de l'annexe par rapport au bâtiment d'habitation par rapport au point le plus proche : 15 mètres.
 - Surface totale maximale d'emprise au sol des annexes (piscines non comprises): 30 m²
 - La surface totale maximale d'emprise au sol des piscines : 40m²
- Les panneaux solaires sous réserve d'être intégrés au bâti.
- Pour la sous-zone Npe, s'ajoutent les prescriptions spécifiées dans l'article 6 des dispositions générales, point 3, protection des eaux potables, captage du Prajot.

En zone NJ sont autorisées, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes, sauf dispositions contraires liées aux zones de risques :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'elles sont nécessaires pour des raisons de sécurité, salubrité ou accessibilité.

Dans le sous-secteur NL sont autorisés, sous conditions et sauf dispositions contraires liées aux zones de risques :

- Les installations et ouvrages liés aux activités de loisirs, de sport, de tourisme et culturelle ;
- Les constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs, de sport, de tourisme et culturelles à condition de ne pas porter atteinte à la fonctionnalité environnementale et hydrologique des lieux
- Les affouillements et exhaussements de sols s'ils sont liés aux constructions et installations autorisées dans la zone et aux travaux d'aménagement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs existants ou à des services publics existants compatibles avec la vocation de la zone
- Les constructions et installations liées aux activités d'entretien et de préservation des milieux naturels à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement biologique et hydrologique des lieux.
- L'aménagement et l'entretien des bâtiments existants dans le respect des volumes et aspects architecturaux initiaux et du paysage sous réserve d'une desserte correcte des réseaux.
- Les clôtures des terrains comprenant des constructions existantes ou des constructions nouvelles autorisées
- Les aires de stationnements en lien avec les constructions existantes, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur Npr sont autorisés, sous conditions (voir article 6, point 3 des dispositions générales) et sauf dispositions contraires liées aux zones de risques :

- Les travaux, aménagements et ouvrages d'aménagement hydraulique concourant à la collecte, production et distribution d'eau potable
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les pollutions, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone.

Dans le sous-secteur Npi sont autorisés, sous conditions (voir article 6, point 3 des dispositions générales) et sauf dispositions contraires liées aux zones de risques :

- Les travaux, aménagements et ouvrages d'aménagement hydraulique concourant à la collecte, production et distribution d'eau potable
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les pollutions, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone.

Doivent également être respectées les dispositions prévues sur les secteurs concernés par l'ensemble des prescriptions graphiques énoncées dans l'article 6 des dispositions générales de ce règlement.

L'ensemble des occupations et utilisations du sol admises doivent respecter dans un rapport de compatibilité avec les dispositions prévues dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3 du PLU).

De plus, s'ajoutent aux conditions particulières précédentes des conditions spécifiques aux sous-zones et zones recouvertes par des zones de risques de type Bleu :

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc1 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UB1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autre que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
- Le RESI devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bc2 (Cf également : Article 7 des dispositions générales) :

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UB1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autre que modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence
- Le RESI devra être :
 - Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,

- les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
 - Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
 - Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi' 1:
- Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UB1 et sous réserve des prescriptions suivantes :
- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement
 - Pour les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 0.50 m par rapport au terrain naturel)
 - Pour les constructions autorisées autres que hangars agricoles ouverts, modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence (+ 0.50m par rapport au terrain naturel)
 - Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
 - L'ensemble des constructions et occupations autorisées dans la zone UB et ses sous-zones recouvertes par la zone de risque Bi'1 devront respecter les conditions suivantes :
 - Le RESI devra être Inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
 - Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
 - En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
 - Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales)
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
 - Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence (+ 0.50m par rapport au terrain naturel) à condition que toutes les dispositions techniques soient

prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bi' 2:

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article N1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les hangars agricoles ouverts seront réalisés sans remblaiement
- Pour les modifications des bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation des équipements et matériels vulnérables au-dessus du niveau de référence (+ 1 m par rapport au terrain naturel)
- Pour les constructions autorisées autres que hangars agricoles ouverts, modifications de bâtiments existants et extensions de moins de 20 m² : surélévation du premier niveau utilisable au-dessus du niveau de référence (+ 1m par rapport au terrain naturel)
- Les clôtures, cultures, plantations et espaces verts et de jeux s'effectueront sans remblaiement
- L'ensemble des constructions et occupations autorisées dans la zone UB et ses sous-zones recouvertes par la zone de risque Bi'2 devront respecter les conditions suivantes :
 - Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,30 pour les constructions individuelles et leurs annexes
 - Le RESI devra être inférieur ou égal à 0,50 pour :
 - les permis groupés,
 - les lotissements, (globalement pour les infrastructures et bâtiments)
 - les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles,
 - les bâtiments d'activités artisanales ou commerciales
- Pour les lotissements et les opérations d'aménagement d'ensemble nouvelles, c'est le règlement du lotissement ou de la zone qui fixe, par lot, la surface occupée par le remblaiement et la construction.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment ou de changement d'affectation, le RESI pourra être dépassé à concurrence du RESI de la construction préexistante.
- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales)
- Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de référence
- Les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence (+ 0.50m par rapport au terrain naturel) à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bg

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article N1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- les constructions sous réserve de rejets des eaux usées, pluviales et de drainage soit dans des réseaux les conduisant hors zones de risque de glissement, d'effondrement de cavité, d'affaissement ou de suffosion, soit dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux
- Les affouillements et exhaussement autorisés sous réserve de ne pas aggraver le risque d'instabilité

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bp

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article UB1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- Les aires de stationnement autorisées si protection contre l'impact des blocs

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque Bv

Sont admis les projets nouveaux autres que ceux interdits dans l'article N1 et sous réserve des prescriptions suivantes :

- les constructions, sous réserve que la base des ouvertures soit surélevée de 0.50m par rapport au terrain naturel ou soit protégée d'une lame d'eau de 0.50 m de hauteur par un ouvrage déflecteur

Néanmoins des dispositions différentes s'appliquent dans la zone N et ses sous-zones recouvertes par des zones de type Rouge :

➤ Dans les secteurs recouverts par les zones de risque RI et RC

Ne sont admises que les constructions et occupations sous conditions suivantes :

- En présence de digue de protection contre les inondations, dans la bande de 50 m comptée à partir du pied de digue côté terre :
 - Les exceptions définies aux a) et f) de l'article 7 des dispositions générales, « exceptions aux interdictions générales »,
 - Les extensions des installations existantes visées au e) de l'article 7 des dispositions générales, « exceptions aux interdictions générales »
- En l'absence de digue de protection contre les inondations ou à plus de 50 m du pied d'une telle digue coté terre, les exceptions définies à l'article 7 des dispositions générales, « exceptions aux interdictions générales »
- Les travaux, aménagements et ouvrages de lutte contre les inondations et pollution, d'approvisionnement en eau, d'aménagements hydraulique concourant à la sécurité civile, de maîtrise des eaux pluviales et de ruissèlement, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes (20% de la surface de plancher existante) qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- Les clôtures à fils superposés avec poteaux sans fondation faisant saillie sur le sol naturel, sans remblaiement
- Pour les zones et sous-zones concernées par la zone de risque RI, sont également admis sous conditions les aménagements et exploitations temporaires sous le niveau de référence (voir carte des aléas) à condition que toutes les dispositions techniques soient prises pour que ces installations soient démontées et évacuées en temps voulu en cas de crue
- L'ensemble des constructions et occupations autorisées dans la zone N et ses sous-zones recouvertes par les zones de risque RI et RC devront respectées les conditions suivantes :
 - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence (voir annexe carte des aléas).
 - Les ouvertures des bâtiments autres que les hangars agricoles ouverts doivent avoir leur base au-dessus du niveau de la crue de référence (voir annexe carte des aléas)

- Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales de ce règlement,

➤ Dans les secteurs recouverts par la zone de risque RI'

Ne sont admises que les constructions et occupations sous conditions suivantes :

- les exceptions définies à l'article 7 des dispositions générales respectant les conditions énoncées à cet article
- les travaux prévus aux articles L211-7 et suivants du Code de l'Environnement :
 - aménagement d'un bassin ou d'une fraction de bassin hydrographique
 - aménagement d'un cours d'eau non domanial, y compris les accès à ce cours d'eau,
 - approvisionnement en eau,
 - maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement,
 - défense contre les inondations,
 - lutte contre la pollution,
 - protection et conservation des eaux souterraines,
 - protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques et des zones humides ainsi que des formations boisées riveraines,
 - aménagements hydrauliques concourant à la sécurité civile.
- sous réserve de l'absence d'augmentation de la vulnérabilité des biens ou des personnes, les extensions limitées de constructions existantes (20% de la surface de plancher existante) qui seraient rendues nécessaires par des mises aux normes, notamment d'habitabilité ou de sécurité
- L'ensemble des constructions et occupations autorisées dans la zone N et ses sous-zones recouvertes par la zone de risque RI' devront respecter les conditions suivantes :
 - En cas de reconstruction totale d'un bâtiment, le RESI, tel que défini à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement, ne devra pas dépasser celui de la construction préexistante et le premier plancher utilisable devra être situé à un niveau supérieur à celui de la crue de référence (voir annexe carte des aléas).
 - Marge de recul par rapport aux fossés, canaux et chantournes : voir article 7 des dispositions générales.
 - Les ouvertures doivent avoir leur base au-dessus du niveau de l'inondation de référence.

➤ Dans les secteurs recouverts par les risques RV, RG et RP

- Ne sont admises que les constructions et occupations sous conditions suivantes :
 - Les exceptions aux interdictions générales en matière de risques naturels sous réserve des conditions précisées à l'article 6 des dispositions générales, point 4.
 - Pour les zones et sous-zones recouvertes par la zone de risque RV, exhaussements autorisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude d'incidence
 - Pour les zones et sous-zones recouvertes par la zone de risque RG, affouillements et exhaussement autorisés dans le cadre de travaux et aménagements de nature à réduire les risques ou d'infrastructures de desserte après étude géotechnique de stabilité locale et générale du versant.

Dans les secteurs de la zone N et ses sous-zones concernées par les prescriptions spécifiques visant à protéger les secteurs à forts enjeux écologiques, à savoir Natura 2000, ZNIEFF de type 1 et ENS seules sont autorisées les constructions et occupations précisées dans le point 2 de l'article 7 des Dispositions Générales de ce règlement. Dans le cas des secteurs concernés à la fois par un aléa de risque et une protection au titre des enjeux écologiques, s'applique le principe de la règle la plus stricte.

ARTICLE N 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées et d'accès aux voiries ouvertes au public

Pour les secteurs concernés par l'AVAP, se référer également à son règlement (annexé en pièce n°8 du PLU).

a) Conditions de desserte par les voies publiques et privées

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée et aménagée de façon à ne pas représenter de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les personnes qui utilisent ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

b) Accès aux voies ouvertes au public

Les voies publiques ou privées, destinées à accéder aux constructions, doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

ARTICLE N 4 : Desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement et conditions de réalisation d'un assainissement individuel.

a) Alimentation en eau

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

b) Assainissement et eaux usées : voir également zonage assainissement

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 efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage d'assainissement général.

Les rejets autres que domestiques dans le réseau collectif de la commune devront être autorisés par arrêté municipal.

En cas d'absence de système d'assainissement collectif : pour les nouvelles constructions, un système d'assainissement autonome devra être mis en place. Celui-ci devra être réalisé selon les règles de l'art (NF DTU 64.1) après approbation par la mairie du projet d'assainissement autonome, établi sur la base d'une étude à la parcelle et joint au permis de construire.

Les rejets d'eau de piscine et de pompes à chaleur sont interdits dans les réseaux unitaires et traité sur la parcelle, hormis les zones concernées par la zone de risque Bg (Ex : puits perdus).

c) Collecte des eaux pluviales

Lors de la réalisation d'un projet impliquant une imperméabilisation, des solutions permettant l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle devront être mise en place.

Les caractéristiques du terrain pouvant limiter les capacités d'infiltration, l'infiltration peut être précédée d'un bassin de rétention permettant de lisser les débits d'infiltration (voir carte d'aptitude des sols dans le zonage d'assainissement).

En cas d'impossibilité technique de réaliser l'infiltration in situ des eaux pluviales, un ouvrage permettant la rétention des eaux pluviales et leur restitution à un débit de fuite fixé à 5l/s/ha (5 litres par seconde et par hectare) sera à mettre en œuvre.

Toutefois, dans les zones concernées par la zone de risque de risque naturel Bg, le rejet des eaux pluviales et de drainage devra être traité par des réseaux les conduisant hors zones de risques de glissement, d'effondrement de cavités, d'affaissement ou de suffosion, ou dans un exutoire superficiel capable de recevoir un débit supplémentaire sans aggraver les risques ou en provoquer de nouveaux.

Dans les sous-zones Npe, Npr et Npi, l'implantation de tout dispositif d'assainissement individuel comportant un puits d'infiltration est strictement interdite.

d) Réseaux secs : électricité et Télécom

Les réseaux publics et privés d'alimentation électrique, de télécommunications, d'éclairage, et de câblage divers devront être enterrés.

ARTICLE N 5 : Dimension des terrains

Non réglementé.

ARTICLE N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

Les constructions s'implanteront au minimum à 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

Pour les terrains concernés par le secteur S1a et S1b de l'AVAP, les constructions nouvelles, si elles sont admises par l'article N2, devront être implantées à l'alignement.

Pour les terrains concernés par le secteur S3 de l'AVAP et localisés le long de l'avenue Roland Delachenal et du Faubourg des Moulins les constructions nouvelles, si elles sont admises par l'article N2, devront être implantées à l'alignement de ces deux rues.

ARTICLE N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Note : Les distances de recul sont calculées en ne prenant pas en compte les débords de toitures.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

La hauteur se mesure entre le terrain naturel existant, dans son état antérieur au commencement des travaux, à l'égout du toit.

ARTICLE N 8 : Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé.

Pour les annexes liées à une construction à usage d'habitation, la distance maximale d'implantation de l'annexe du bâtiment d'habitation par rapport au point le plus proche est de 15 mètres.

ARTICLE N 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Pour les annexes liées à une construction à usage d'habitation, l'emprise au sol maximale des annexes (piscines non comprises) est de 30 m² et 40m² pour les piscines.

ARTICLE N 10 : Hauteur des constructions

La hauteur se mesure entre le terrain naturel existant, dans son état antérieur au commencement des travaux, à l'égout du toit.

La hauteur des constructions sera au maximum de :

- 7 mètres pour les constructions autorisées dans la zone.

Les annexes à l'habitation ont une hauteur maximale de 3,5 mètres.

Les extensions à l'habitation ont pour hauteur maximale la hauteur de la construction existante.

La hauteur n'est pas limitée pour les constructions et aménagements d'intérêt public ou collectif sous réserve de leur intégration dans le bâti environnant et des dispositions de l'AVAP.

Pour les terrains concernés par le secteur S3 de l'AVAP, certaines règles de hauteur spécifiques doivent être respectées (voir AVAP annexée en pièce n°8 du PLU).

ARTICLE N 11 : Aspect extérieur des constructions

Pour les terrains situés en secteur de l'AVAP, pour ce qui concerne l'ensemble des règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et à l'édification des clôtures, se référer au règlement de ce document.

En dehors de la zone NJ, pour les secteurs non concernés par l'AVAP, les dispositions suivantes sont applicables.

Par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Toute architecture archaïque ou étrangère à la région est interdite. Les constructions doivent s'adapter au terrain naturel.

- Les volumes des constructions doivent tendre à la plus grande simplicité. Ils s'inspireront des formes traditionnelles de l'habitat local pour les bâtiments d'habitation. Le plan de la construction sera simple et de trame orthogonale. Le sens de faitage des toitures devra être parallèle aux courbes de niveaux.
 - Les extensions de bâtiments devront présenter une certaine neutralité.
 - Les panneaux solaires seront intégrés aux toitures et dans la composition générale du bâti.
1. En ordre continu avec des bâtiments existants, la continuité des formes, de volumes, de lignes, si possible de matériaux et l'utilisation de la même gamme de coloration seront recherchées. La continuité pourra notamment être assurée par des murs en pierre non enduit ou ayant le même aspect que la construction principale.
 2. Les bâtiments annexes et extensions des constructions à usage d'habitation doivent s'ils ne peuvent pas être construits avec les mêmes matériaux que les bâtiments principaux, utiliser la même gamme de matériaux, revêtements et de couleurs.
 3. Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (bâtiments existants et campagne environnante) et s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. L'emploi de couleur vive est interdit. L'emploi à nu des matériaux est interdit. Les enduits devront respecter le ton des pierres de pays. .
 4. Toitures : Les toitures terrasses non végétalisées ainsi que les toitures à deux pans inversés (en V) sont interdites. Les toitures à un pan sont interdites sauf dans le cas de constructions accolées au bâtiment principal ou pour les constructions inférieures à 20 m² de SP. Les lucarnes doivent avoir la même pente que la toiture. La pente des toitures doit être supérieure à 20%. Les couvertures en bac acier sont autorisées pour les constructions à usage agricole. Dans les autres cas, les toitures doivent être de couleur rouge vieilli terre cuite. Les plaques translucides ondulées sont interdites.
 5. Clôture :
La hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres. Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.
Les clôtures doivent être :
 - Végétales : haies vives, bordées ou non d'un grillage. S'il y a un grillage, il doit obligatoirement être noyé dans la végétation et ne pas avoir de maçonnerie.
 - Les clôtures doivent être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Elles pourront conserver un espace libre entre le sol et le début de la clôture d'une hauteur de 15 cm afin de laisser passer la petite faune

De clôtures spéciales peuvent être autorisées lorsqu'elles répondent à des nécessités ou une utilité tenant à la nature de l'occupation du sol et être dûment justifiées.

En zone NJ les dispositions suivantes, compatibles avec les dispositions de l'AVAP, sont applicables :

Les constructions nouvelles, sous réserve de respecter l'article N2, devront s'insérer et respecter le caractère patrimonial et paysager des lieux. Elles devront s'inscrire dans la continuité bâtie

existante. Leurs lignes principales de construction devront s'insérer dans la composition de la rue ou de l'espace urbain qui les reçoit. Les façades planes seront privilégiées. La composition des constructions devra respecter les notions de hiérarchie des pleins et des vides ainsi que la composition des travées.

Les volumes des constructions doivent tendre à la plus grande simplicité et s'inspirer des formes traditionnelles locales.

Les couvertures de toiture présenteront un aspect tuile mécanique et présenteront une couleur rouge sombre et de dimensions cohérentes avec les types de couvertures locales. Dans le cas des pentes supérieures à 80%, les tuiles présenteront un aspect tuile écaille plate. Dans le cas des pentes de toiture de 35 à 80%, la couverture présentera un aspect tuile plate à côte centrale ou losangé. Dans le cas des pentes inférieures à 35%, la couverture présentera un aspect tuile canal ou romane.

Les dispositifs techniques, sous réserve d'être autorisés notamment dans l'article N2 et par l'AVAP, devront ne pas être visibles depuis l'espace public.

Tous les matériaux qui par leur nature ou leur usage dans la région sont destinés à être enduits ne pourront pas rester apparents. Les élévations présenteront un aspect pierre naturelle de provenance locale ou de couleur teinte naturelle de chaux grasse lissée.

Le rythme et les dimensions des ouvertures devront s'accorder avec celles des édifices avoisinants et des principes architecturaux locaux. Un seul type de menuiserie et de volet pourra être adopté par façade et par construction et présenteront une couleur non blanche et non brillante en harmonie avec les teintes des façades. L'aspect PVC est interdit. Les caissons des volets roulants ne pourront être installés en saillie.

Les garde-corps ou balcons sous réserve d'être autorisés notamment par l'article N2 et par l'AVAP ne devront pas présenter d'aspect transparent ni brillant et ne devront pas présenter un aspect plastique. Leur occultation est interdite.

Les coffrets techniques seront encastrés dans la maçonnerie et ne devront pas être en saillie du mur. Les éléments techniques autorisés ne seront pas visibles depuis l'espace public.

Concernant les clôtures, les couronnements de murs seront traités en cohérence avec le mur lui-même. Un soin particulier devra être apporté à la réalisation des portes et des portails.

Les clôtures en limite de domaine public mesureront entre 1,80 et 2 mètres et seront constituées de mur d'aspect pierre locale ou d'un enduit présentant l'aspect des enduits à pierre, soit de haie végétale composée d'essences locales et éventuellement doublée de grillage souple à simple torsion. Les clôtures en limite séparative mesureront entre 1,80 et 2 mètres et seront constituées de grillage souple à simple torsion.

Dans tous les cas, les haies monospécifiques sont proscrites ainsi que les dispositifs d'aspect industriel.

ARTICLE N 12 : Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le nombre de places de stationnement à aménager doit être déterminé en tenant compte de la nature, de la situation géographique, de la fréquentation de la construction. La localisation des aires de stationnement doit tenir compte de la qualité des milieux et des paysages afin de favoriser leur intégration paysagère.

Le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

Le traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
Les aires de stationnement doivent être fractionnées par des éléments végétalisés.

ARTICLE N 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations

Pour les terrains concernés par les secteurs S1a, S1b, S1c et S3 de l'AVAP, il convient de se référer également au règlement de l'AVAP pour les secteurs concernés.

Les haies seront composées d'au moins 3 essences locales. Pour tout aménagement, le choix d'essences locales est obligatoire.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont à conserver ou à créer tels qu'ils figurent au document graphique. Ils sont soumis aux dispositions de l'article L 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les alignements d'arbres remarquables à protéger et à mettre en valeur identifiés au plan de zonage, les dispositions prévues aux dispositions générales (cf. article 6 des dispositions générales, point 1) devront être respectées.

Pour les terrains concernés par un classement en Espace Boisé Classé, les dispositions prévues aux dispositions générales (cf. article 6 des dispositions générales, point 1) devront être respectées.

ARTICLE N 14 : Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

ARTICLE N 15 : Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 16 : Infrastructures et réseaux de télécommunication électronique

Lors de la réalisation d'une ou plusieurs constructions, les fourreaux nécessaires à la création d'un réseau de communication électronique devront être prévus.