

révision du PLAN LOCAL D'URBANISME d'ARBOYS-EN-BUGEY (Ain) avec évaluation environnementale

5.4 REGLEMENT

PLU arrêté le 11 juin 2019

Vu pour être annexé à la délibération du 10 janvier 2020
approuvant le **Plan Local d'Urbanisme**
Le Maire, Charles BERGER

SOMMAIRE

Dispositions générales p.4

Dispositions applicables aux ZONES URBAINES p.8

Dispositions applicables à la ZONE A URBANISER p.17

Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES p.22

Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES p.29

DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales s'appliquent à toutes les zones du PLU.

Servitudes d'utilité publique :

Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique de la commune d'Arboys-en-Bugey figurant en annexe du PLU.

Droit de préemption urbain :

Il est applicable sur le territoire d'Arboys-en-Bugey sur les zones U et AU du PLU.

Règles de réciprocité d'implantation des bâtiments agricoles :

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires (Règlement sanitaire départemental) soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et constructions habituellement occupées par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation à ces dispositions, une distance d'éloignement inférieur peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Adaptations mineures :

Les dispositions du règlement de chaque zone et les servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptation mineure, il faut entendre un assouplissement, un faible dépassement de la norme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée. La décision doit être explicite et motivée.

Reconstruction après destruction ou démolition :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et que la construction n'est pas interdite en raison de risques naturels.

Rappel de certaines autorisations nécessaires sur tout le territoire :

- L'édification des clôtures (sauf les clôtures agricoles ou forestières) et les travaux de ravalement de façades sont soumis à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire.

- Les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100m², sont soumis à déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire.

- Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L151-19, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager, doivent être précédés d'une déclaration préalable.

Rappel des destinations et sous-destinations inscrites dans le code de l'urbanisme:

- **habitation**
logement, hébergement
- **commerces et activités de service**
artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil de clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma
- **équipement d'intérêt collectif et services publics**
locaux et bureaux avec accueil public des administrations publiques, locaux techniques et industriels des administrations publiques, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres ERP
- **exploitation agricole et forestière**
- **autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**
industrie, entrepôts, bureaux, centre de congrès et d'exposition

Les locaux accessoires ont la même destination que le local principal.

Hauteur des constructions :

La hauteur des constructions est mesurée :

- par rapport au terrain naturel à son aplomb
- par rapport au terrain naturel à son aplomb si celui-ci est plus bas que le terrain aménagé après travaux
- par rapport au terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain naturel avant travaux.

Implantation des constructions dans la pente :

Respecter le terrain naturel en accompagnant la pente ou bien en s'encastant dans la pente, mais ne pas créer de plateforme importante cassant la pente.

Stationnements :

Lorsque le règlement impose la réalisation de stationnements pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur la parcelle ou dans son environnement immédiat.

Installation des panneaux solaires :

Outre l'orientation solaire favorable, doit être recherchée une intégration qualitative des capteurs :

- en toiture, sur la construction principale en évitant de casser l'équilibre de la construction, sur un auvent ou bien sur les annexes
- ou en façade : en respectant le rythme des ouvertures ou en couvrant un pignon.

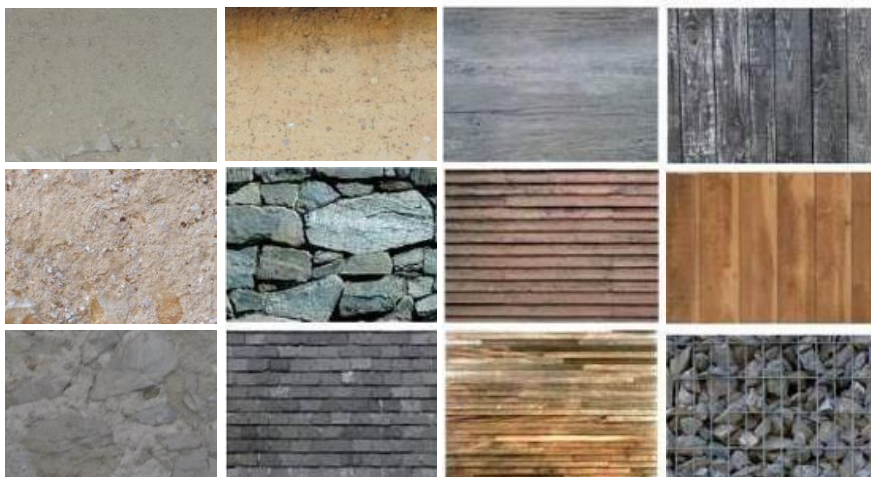
Teintes des constructions :

En toitures, seules les teintes rouges nuancées et grises sont autorisées, selon les toits environnants du hameau. Les vérandas ne sont pas concernées par cette règle.

En façades, les teintes doivent correspondre aux tons moyens (ni trop clairs ni trop foncés), sans être vives (nuancier ci-dessous).

Les teintes beiges ou blanches sont autorisées en petites surfaces. Le bois vernis jaune ou orangé est proscrit.

Les teintes ne sont pas réglementées pour les menuiseries et les garde-corps.



Glossaire :

Acrotère

Muret situé en bordure d'un toit terrasse pour permettre le relevé d'étanchéité.

Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Construction

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

Construction existante

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

Égout de toiture

Partie basse du toit en pente.

Emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont

exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les piscines ne sont pas comprises dans le CES.

Extension

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

Façade

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

Gabarit

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

Hauteur

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites séparatives

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

Local accessoire

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

Voies ou emprises publiques

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

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



Dispositions applicables aux ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES U

Les zones urbaines concernent :

- la zone U, classant l'urbanisation récente
- la zone Up, classant l'urbanisation ancienne et patrimoniale
- la zone Ui, classant les activités artisanales.

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique :

- des constructions pour leur valeur patrimoniale
- des haies, alignements d'arbres et jardins pour leur valeur paysagère. Ils restent inconstructibles.

Deux parcelles de la zone U à Thoys sont concernées par la zone inondable du Furans.

Dans ce secteur, les constructions sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions particulières : rehaussement de la cote de plancher par rapport au terrain naturel.

U I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont interdits :

En U et Up :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de matériaux
- les cinémas et commerces de gros
- les exploitations agricoles et forestières

En Ui :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les habitations
- les exploitations agricoles et forestières

Sont autorisés :

En U et Up :

- les habitations
- les bureaux

En Ui :

- les activités des secteurs secondaire ou tertiaire
- les équipements d'intérêt collectif et services publics

Sont autorisés sous conditions particulières :

En U et Up :

- L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les commerces et activités de services (à l'exception des cinémas et commerces de gros) à conditions qu'ils soient inférieurs à 300 m² de surface de plancher et qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

En Ui :

- Les dépôts ou stockages nécessaires à l'exploitation de l'activité, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage de la zone d'activités.
- Les dépôts de matériaux inertes, à condition qu'ils fassent l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage de la zone d'activités.
- Les commerces et les services, uniquement s'ils sont en lien avec les activités de la zone

U II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

En U :

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout (au faitage ou à l'acrotère) ne doit pas excéder 10 m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

- **Prospect** :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 70% est appliquée à chaque lot.

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Les murs de soutènement ne sont pas concernés par cette règle.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions est inférieure à 4 mètres ou si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 mètres. Les équipements techniques non enterrés et les piscines devront respecter ce recul minimum de 4 mètres.

Les murs de soutènement ne sont pas concernés par cette règle.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

En Up :

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout (au faitage ou à l'acrotère) ne doit pas excéder 10 m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

- **Prospect** :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 80% est appliquée à chaque lot.

L'implantation des constructions est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées, sauf vis-à-vis des routes départementales pour lesquelles un recul minimum de 2 mètres est imposé.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 2 mètres. Les piscines et les équipements techniques non enterrés devront respecter ce recul minimum de 2 mètres.

Les murs de soutènement ne sont pas concernés par cette règle.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

En Ui:

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout (au faitage ou à l'acrotère) ne doit pas excéder 12 m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

- **Prospect** :

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

Implantation possible sur une limite de propriété.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 3 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, enseignes ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

En U et Up :

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles ci-dessous du chapitre « qualité ... » ne s'appliquent pas.

- **Pour les toitures** des constructions principales (hormis les vérandas), seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 50% minimum

- les toits terrasses, s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou bien végétalisés.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Sur l'espace public, les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre sur les voies ; la partie pleine et opaque ne pourra pas excéder 0,40 m mètre de hauteur.
- 2 mètres sur les limites de propriété.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

- **En Up et pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale** s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les alignements du bâti sur voie ainsi que les murets en pierres.
- Réaliser les extensions ou annexes accolées, dans les mêmes matériaux que la construction principale, ou bien uniformiser par un enduit respirant.
- Conserver les formes des toitures. En cas d'ouvertures, les positionner uniquement dans la pente de toit.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont intégrés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction (*cf dispositions générales*).
- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.
- Conserver les teintes principales des toits et des façades. En cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.
- Les clôtures à mailles rigides sont interdites.

En Ui :

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

- Les formes de **toit** ne sont pas réglementées, sauf les toits terrasses qui sont autorisés s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou bien végétalisés.

Le bardage bois est recommandé en façades.

Les **enseignes** doivent être apposées sur le corps principal du bâtiment ou en drapeau, mais pas sur un acrotère surélevé par rapport au corps du bâtiment.

Les **dépôts et stockages** nécessaires à l'exploitation des activités doivent faire l'objet d'une intégration qualitative dans le paysage de la zone d'activités.

En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires), elles doivent être à claires-voies et limitée à 1,80 mètre de hauteur.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité.

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

En U et Up :

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont recommandés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés. Cette dernière règle ne s'applique pas aux réhabilitations ni aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

En Ui :

Conserver au minimum 1/3 de l'espace non bâti de chaque lot en surface perméable afin de faciliter la gestion naturelle des eaux pluviales : favoriser les revêtements perméables de type stabilisé ou pavés enherbés pour les accès et les stationnements.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

En U :

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

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- 1 place « visiteur » supplémentaire par tranche de 3 logements.
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place couverte et fermée par tranche de 100 m² de surface de plancher. 1 place ouverte est exigée en plus par tranche de 3 logements.

Pour toute opération de 5 logements minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

En Up :

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

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place couverte et fermée par tranche de 100 m² de surface de plancher. 1 place ouverte est exigée en plus par tranche de 3 logements.

Pour toute opération de 5 logements minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

En U et Up :

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

- Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place par chambre

- 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 2 places couvertes et fermées par chambre et 1 place ouverte par tranche de 25 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour tout hébergement de 5 chambres minimum ou pour tout restaurant de 100 m² minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

En Ui :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations (entre autres les poids lourds) doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

- Il est exigé des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les établissements recevant du public ou des emplois, il est exigé une aire pour le stationnement des vélos.

U III - Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

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

Desserte par les réseaux :

- Eau potable :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Eaux usées :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

Ailleurs en l'absence du réseau (se référer aux annexes sanitaires), il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle :

- prioritairement par infiltration directe lorsque la nature du sol le permet (se référer aux annexes sanitaires)
- sinon par infiltration et/ou rétention avec débit de fuite de 1L/s/ha dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

- Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



Dispositions applicables à la ZONE A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUa

La zone AUa est concernée l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1. Tout aménagement et construction doivent être compatibles avec celle-ci.

La zone AUa sera ouverte à l'urbanisation selon une opération d'aménagement d'ensemble pour chaque sous-secteur, elle en comporte deux, ils sont définis par l'OAP 1.

AU I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont interdits :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de matériaux
- les cinémas et commerces de gros
- les exploitations agricoles et forestières
- les activités des secteurs secondaires ou tertiaires, à l'exception des bureaux

Sont autorisés :

- les habitations
- les bureaux

Sont autorisés sous conditions particulières :

- L'extension et la création d'installations classées soumises à déclaration correspondant à des activités nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, à condition qu'elles ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les commerces et activités de services (à l'exception des cinémas et commerces de gros) à conditions qu'ils soient inférieurs à 300 m² de surface de plancher et qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils ne soient pas source de nuisances pour l'habitat de la zone.

AU II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Volumétrie et implantation des constructions :

○ **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout (au faitage ou à l'acrotère) ne doit pas excéder 10 m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

○ **Prospect** :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 70% est appliquée à chaque lot.

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées. Les murs de soutènement ne sont pas concernés par cette règle.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions est inférieure à 4 mètres ou si les constructions sont mitoyennes et simultanées.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 mètres. Les équipements techniques non enterrés et les piscines devront respecter ce recul minimum de 4 mètres.

Les murs de soutènement ne sont pas concernés par cette règle.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

○ Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

○ Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics, les règles ci-dessous du chapitre « qualité ... » ne s'appliquent pas.

○ **Pour les toitures** des constructions principales (hormis les vérandas), seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 50% minimum

- les toits terrasses, s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou bien végétalisés.

○ En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Sur l'espace public, les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre sur les voies ; la partie pleine et opaque ne pourra pas excéder 0,40 m mètre de hauteur.
- 2 mètres sur les limites de propriété.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

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

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont recommandés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés. Cette dernière règle ne s'applique pas aux constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics.

Pour toute opération de 2 logements minimum, planter un arbre fruitier minimum pour 2 logements et aménager une aire de compostage collective.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

○ Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement
- 1 place « visiteur » supplémentaire par tranche de 3 logements.
- 1 place par logement pour les logements locatifs sociaux.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place couverte et fermée par tranche de 100 m² de surface de plancher. 1 place ouverte est exigée en plus par tranche de 3 logements.

Pour toute opération de 5 logements minimum, sont exigées des bornes électriques pour la recharge des vélos et des voitures électriques.

○ Pour les constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif et services publics et pour les constructions à usage de bureau :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

○ Pour les constructions à usage de commerce :

- 1 place par tranche de 25 m² de surface de vente avec un minimum d'1 place par commerce.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 1 place par tranche de 25 m² de surface de plancher.

○ Pour les constructions à usage de restauration et d'hébergement hôtelier et touristique :

- 1 place par chambre
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

Pour le stationnement des vélos, il est exigé 2 places couvertes et fermées par chambre et 1 place ouverte par tranche de 25 m² de surface de plancher de salle de restaurant.

AU III - Equipements et réseaux

Desserte par les voies publiques ou privées :

- Pour information, il est rappelé que tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.

- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

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

Desserte par les réseaux :

- Eau potable :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

- Eaux usées :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

- Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle :

- prioritairement par infiltration directe lorsque la nature du sol le permet (se référer aux annexes sanitaires)
- sinon par infiltration et/ou rétention avec débit de fuite de 1L/s/ha dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

- Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



Dispositions applicables aux ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Les zones agricoles concernent :

- la zone A, classant les cultures et les exploitations agricoles
- la zone Ap, espace agricole à préserver sans construction au nord de Peyzieu
- la zone Acar, classant les carrières en exploitations ainsi que le projet de leur extension
- la zone Aré, réservoir de biodiversité des pelouses sèches.

Au titre de l'article L 151-19 du Code de l'urbanisme, sont repérés au règlement graphique :

- des constructions pour leur valeur patrimoniale
- des haies et alignements d'arbres pour leur valeur paysagère, ils doivent être conservés ou remplacés.

Certaines parties des zones A et Acar sont concernées par le risque d'inondation du Furans et du Gland. Dans ces secteurs, les constructions sont susceptibles de faire l'objet de prescriptions particulières : rehaussement de la cote de plancher par rapport au terrain naturel.

Définition de l'activité agricole selon l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime :

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

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

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

A I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont interdits :

En A :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Sont interdits toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère agricole des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions énoncés ci-dessous.

En Ap :

- Toute construction ou installation, sauf celles autorisées sous conditions particulières.

En Acar :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à l'exploitation des carrières.

En Aré :

- Toute construction ou installation.

Sont autorisés :**En A :**

- les exploitations agricoles.

En Acar :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Uniquement dans le périmètre du carreau d'exploitation repéré au règlement graphique, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières.

Sont autorisés sous conditions particulières :**En A :**

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production. Ainsi que les installations nécessaires au prolongement de l'exploitation, dont l'activité touristique rurale d'accueil (chambres d'hôtes, fermes-auberges, gîtes ruraux) dans le bâti existant, à condition qu'elles aient pour support l'exploitation agricole.**
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole, et selon des aménagements réalisés en suivant des protocoles préétablis fixant des modalités techniques pour atteindre des objectifs agronomiques attendus.
- Un logement par exploitation (voire deux logements en cas de forme sociétaire), à condition que la surface de plancher par logement ne dépasse pas 200 m².

En A et Ap :

- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à conditions que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m² de surface de

plancher, qu'elle soit limitée à 10 m de hauteur hors tout et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 250 m².

- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à conditions qu'elles soient limitées à 4 mètres de hauteur, qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 10 mètres par rapport à cette même construction principale, et qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.

Une piscine est autorisée et n'est pas comptée dans les 35 m², mais elle doit être limitée à 35 m² et doit être implantée à moins de 10 mètres de la construction principale.

- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole.

En Acar :

- Les dépôts de matériaux inertes, à condition que les terrains supports soient par la suite revégétalisés pour un usage agricole.

A II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En A et Ap :

Volumétrie et implantation des constructions :

o Hauteur des constructions :

La hauteur hors tout (au faitage ou à l'acrotère) du bâti agricole ne doit pas excéder 13 m.

La hauteur hors tout des autres bâtiments ne doit pas excéder 10 m.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

o Prospect :

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions est inférieure à 4 mètres.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 mètres. Les équipements techniques non enterrés et les piscines devront respecter ce recul minimum de 4 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

o Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

o Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

o **Pour les toitures** des constructions principales (hormis les vérandas), seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 50% minimum

- les toits terrasses, s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou bien végétalisés.

Pour le bâti agricole avec toit à pans, la pente minimum autorisée est de 20%.

o **Pour les façades** le bardage bois est recommandé pour les bâtiments agricoles.

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Sur l'espace public, les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre sur les voies ; la partie pleine et opaque ne pourra pas excéder 0,40 m mètre de hauteur.
- 2 mètres sur les limites de propriété.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

- **Pour les constructions repérées au règlement graphique pour leur valeur patrimoniale** s'appliquent les règles ci-dessus et suivantes :

- Conserver les alignements du bâti sur voie ainsi que les murets en pierres.
- Réaliser les extensions ou annexes accolées, dans les mêmes matériaux que la construction principale, ou bien uniformiser par un enduit respirant.
- Conserver les formes des toitures. En cas d'ouvertures, les positionner uniquement dans la pente de toit.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toitures ou en façades, s'ils sont intégrés au pan de la toiture ou plaqués à la façade et si leur implantation ne déséquilibre pas la composition de la construction (*cf dispositions générales*).
- Conserver le volume général et la régularité des ouvertures si elle existe. Privilégier les nouvelles ouvertures dans les éléments non maçonnés.
- Conserver les teintes principales des toits et des façades. En cas d'utilisation du bois en façade, seul le bois naturel ou pré-grisé est autorisé.
- Les clôtures à mailles rigides sont interdites.

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

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont recommandés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables. 50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés.

Stationnement :

En A :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum :

- Des aires de stationnement suffisantes pour les véhicules de livraison et de service et pour les véhicules du personnel et des visiteurs.
- Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

A III - Equipements et réseaux

En A :

Desserte par les voies publiques ou privées :

- L'autorisation de construire peut être refusée, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Par conséquent l'autorisation de construire peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tout autre aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité.
- Pour les terrains en pente, les accès doivent être courts et peu pentus, afin que leur impact dans le paysage soit limité.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au passage des services publics de collecte des déchets et au passage du matériel de déneigement.

Desserte par les réseaux :

○ Eau potable :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

○ Eaux usées :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

Ailleurs en l'absence du réseau (se référer aux annexes sanitaires), il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle :

- prioritairement par infiltration directe lorsque la nature du sol le permet (se référer aux annexes sanitaires)
- sinon par infiltration et/ou rétention avec débit de fuite de 1L/s/ha dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

○ Autres réseaux :

Les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement doit donner lieu à la mise en place d'infrastructures numériques (fourreaux, chambres de tirage ...) adaptées au raccordement aux réseaux, existants ou à venir, de desserte en service de communication électronique haut et très haut débit.



Dispositions applicables aux ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES N

Les zones naturelles concernent :

- la zone N, classant le secteur boisé
- la zone Nzh, classant les zones humides
- la zone Ne, classant les équipements publics sans construction (cimetière, parkings, stations d'épuration ...)
- la zone Nso, classant un secteur pour un projet de parc solaire.

En zone N, une trame couvre les zones Natura 2000.

Certaines parties des zones N et Nzh sont concernées par le risque d'inondation du Furans et du Gland.

N I - Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Sont interdits :

En N :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Toutes les constructions, installations et ouvrages susceptibles de remettre en cause le caractère naturel et boisé des lieux, à l'exception des installations et aménagements autorisés sous conditions énoncés ci-après.

En Ne :

- Toute construction
- l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone
- les dépôts de matériaux

En Nzh :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à la mise en valeur ou à l'entretien des réservoirs de biodiversité.
- L'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.
- La mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie, sauf les travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide.

- Le drainage et, plus généralement, l'assèchement du sol des zones humides.

En Nso :

- Toute construction ou installation (permanente ou temporaire) autre que celles liées à l'exploitation du parc solaire.

Sont autorisés :

En N :

- Les exploitations forestières

En Nso :

- Les constructions, aménagements et installations nécessaires à l'ouverture et à l'exploitation d'un parc solaire photovoltaïque.
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service ou par une requalification touristique et paysagère.

Sont autorisés sous conditions particulières :

En N, hors trame zone Natura 2000 :

- Les terrains de camping à condition qu'ils participent à la valorisation de la zone, s'intègrent au paysage et à la topographie des lieux.
- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'elles participent à la valorisation de la zone, s'intègrent au paysage et à la topographie des lieux.
- Les dépôts de matériaux à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les constructions, installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur implantation dans la zone soit justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service ou par une requalification touristique et paysagère.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments d'habitation existants, à conditions que l'extension soit réalisée en une fois à compter de la date d'approbation du PLU, qu'elle soit limitée à 50 m² de surface de plancher, qu'elle soit limitée à 10 m de hauteur hors tout et que la surface de plancher totale ne dépasse pas 250 m².
- Les annexes des bâtiments d'habitation existants, à conditions qu'elles soient limitées à 4 mètres de hauteur, qu'elles soient implantées sur le même îlot de propriété que la construction principale sans excéder un éloignement de 10 mètres par rapport à cette même construction principale et qu'elles soient réalisées en une seule fois dans la limite de 35 m² d'emprise au sol.
Une piscine est autorisée et n'est pas comptée dans les 35 m², mais elle doit être limitée à 35 m² et doit être implantée à moins de 10 mètres de la construction principale.

En Ne :

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils se limitent à des aménagements et installations, ainsi qu'aux locaux techniques accessoires de ces équipements.

En Nzh, hors trame zone Natura 2000 :

- Les installations, équipements et ouvrages nécessaires aux services publics, sous réserve qu'ils soient compatibles avec la gestion des milieux naturels et la préservation de leur équilibre écologique, et que soient prises toutes les dispositions pour limiter leur emprise au strict minimum et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- La construction existante pourra être réhabilitée dans son volume existant, par contre le changement de destination n'est pas autorisé.
- Les ouvrages permettant d'améliorer les continuités écologiques ou le fonctionnement hydraulique des cours d'eau.
- Les installations hydroélectriques, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- L'abattage d'arbres et le défrichement sont autorisés à condition d'être nécessaires à la gestion des milieux naturels. Les haies agricoles doivent être compensées par de nouvelles plantations.

N II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En N :

Volumétrie et implantation des constructions :

- **Hauteur des constructions** : la hauteur hors tout (au faitage ou à l'acrotère) ne doit pas excéder 10 m. Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Pour le bâti existant dont la hauteur serait supérieure, les extensions à la même hauteur sont autorisées.

- **Prospect** :

L'emprise au sol des constructions est limitée à 70% de la parcelle. En cas de lotissement ou de permis valant division, l'emprise au sol limitée à 70% est appliquée à chaque lot.

Est imposé un recul minimum de 3 mètres des constructions par rapport à l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des annexes est possible sans recul vis-à-vis de l'emprise des voies publiques ou privées.

L'implantation des constructions est possible sur les limites de propriété si la hauteur hors tout des constructions est inférieure à 4 mètres.

En cas d'implantation avec recul, il devra être au minimum de 4 mètres. Les équipements techniques non enterrés et les piscines devront respecter ce recul minimum de 4 mètres.

Les ouvrages en saillie, tels que débordements de toiture, balcons, loggias ... sont pris en compte pour l'application des règles ci-dessus.

Pour le bâti existant dont les reculs seraient inférieurs, les extensions selon la même implantation sont autorisées.

L'implantation des clôtures le long des voies ne doit pas créer une gêne pour la circulation publique en empiétant sur les emprises de la voie et en diminuant la visibilité à l'approche des carrefours.

Toute construction, remblais, déblais ou tout dépôt de matériaux à moins de 10 mètres du sommet des berges d'un cours d'eau, sont interdits.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :

- Les constructions, par leur **implantation** et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel sans modification importante de celui-ci. Pour les constructions dans la pente se référer aux croquis des dispositions générales.

- Les constructions doivent présenter un **aspect** compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites ou des paysages, sans interdire une architecture diversifiée, innovante et de qualité, afin de ne pas conforter la banalisation du paysage.

Favoriser l'architecture bioclimatique : placer les grandes ouvertures sur les façades ensoleillées pour les apports de lumière et de chauffage naturels.

Favoriser l'emploi de matériaux à faible énergie grise (nécessitant peu d'énergie pour leur cycle de vie : bois, briques, béton, ciment, céramiques, terre, paille).

- **Pour les toitures** des constructions principales (hormis les vérandas), seuls sont autorisés :

- les toits à 2 pans minimum (s'ils ne sont pas inversés) d'une pente de 50% minimum

- les toits terrasses, s'ils sont accessibles et utilisés comme terrasses ou bien végétalisés.

En N :

- En cas de **clôtures** (elles ne sont pas obligatoires) :

Sur l'espace public, les dispositifs masquants sont interdits. De manière générale les clôtures à claire-voie doivent être majoritaires.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder :

- 1,60 mètre sur les voies ; la partie pleine et opaque ne pourra pas excéder 0,40 m mètre de hauteur.
- 2 mètres sur les limites de propriété.

Les haies champêtres sont recommandées pour l'intégration paysagère et pour maintenir la biodiversité. Les haies mono-spécifiques sont interdites.

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

Pour favoriser la gestion naturelle des eaux pluviales, les sols perméables de type stabilisé ou pavés enherbés sont recommandés pour les accès, stationnements et cheminements piétons et cyclables.

50% minimum des espaces non construits de la parcelle devront être végétalisés.

Stationnement :

Le stationnement des véhicules motorisés correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective. Le dimensionnement à prendre en compte pour une place de stationnement est de 5 m x 2,50 m par véhicule.

Il est exigé au minimum pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement.

N III - Equipements et réseaux

En N :

Desserte par les réseaux :

○ Eau potable :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites.

L'utilisation de l'eau du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessitera la mise en place d'un système respectant la réglementation établie par le gestionnaire du réseau.

Les captages, forages ou puits particuliers sont également autorisés pour les habitations sous réserve de respecter la réglementation en vigueur. Ils doivent obligatoirement faire préalablement l'objet d'une déclaration en mairie.

○ Eaux usées :

Toute construction ou aménagement par changement d'affectation doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau doivent être satisfaites, y compris le droit au raccordement.

Ailleurs en l'absence du réseau (se référer aux annexes sanitaires), il sera admis un dispositif d'assainissement autonome conforme aux dispositions de la réglementation en vigueur. La filière d'assainissement autonome doit être implantée en intégralité dans la même zone que la construction.

○ Eaux pluviales :

Les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, surfaces imperméabilisées ...) doivent être gérées à la parcelle :

- prioritairement par infiltration directe lorsque la nature du sol le permet (se référer aux annexes sanitaires)
- sinon par infiltration et/ou rétention avec débit de fuite de 1L/s/ha dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe ou dans le fossé ou le ruisseau le plus proche.

Toutes les dispositions doivent être prises pour empêcher l'écoulement des eaux pluviales sur la chaussée.

○ Autres réseaux :

En cas de nécessité d'autres réseaux, les réseaux d'électricité, de téléphonie, haut-débit et fibre optique, doivent être enterrés dans la propriété privée jusqu'au point de raccordement situé en limite des voies ou des emprises publiques, sauf en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.