

DEPARTEMENT DE L'AIN

**BENY**

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

**REGLEMENT**



**Territoires** | | |  
Etudes, Conseil en Urbanisme & Aménagement

L'astrolabe - Park Nord Anecy  
74370 METZ-FESSY  
Tél : 04 50 10 32 76 - Fax : 04 50 10 32 77  
Courriel : agence@territoires-urba.com

Certifié conforme et vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du  
**13 MAI 2013**  
approuvant le projet de Révision n°1 du P.L.U. de BENY.



Le Maire,  
Georges RODET

**PIÈCE  
N°5**

# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>p.2</b>
------------------	------------

<b>TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"</b>	<b>p.3</b>
--	------------

- Zone U, dont les secteurs Uv, Ui p.4
- Zone UX p 18
- Zone UF p 25
- Zone UR p 27

<b>TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"</b>	<b>p.29</b>
---	-------------

- Zone 1AU p.30
- Zone 1AUx
- Zone 2AU p.41
- Zone 2AUx
- Zone 2AUf

<b>TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"</b>	<b>p.44</b>
---	-------------

- Zone A, dont les secteurs Ap p.45

<b>TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"</b>	<b>p.54</b>
---	-------------

- Zone N, dont les secteurs Nb, Nh et Ne p.55



## PREAMBULE

**En application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme (CU)**, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BENY comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- le rapport de présentation du PLU de BENY.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).
- les Orientations d'Aménagement et de Programmation concernant le centre-village.

### **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU**

---

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de BENY.

### **DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au plan graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

**Les espaces boisés classés** à conserver, à protéger ou à créer (art L. 130-1 et L. 130-2 du CU).

**Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. L'emplacement réservé est délimité sur le plan, et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire font l'objet d'une liste figurant au document graphique.

**Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs** à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article L. 123-1-5, 7 du CU. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Chaque titre du règlement comprendra au plus **14 articles**, puisque chaque règle est facultative, à l'exception de :

- l'article 6 sur l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques,
- l'article 7 sur l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

### **ADAPTATIONS MINEURES**

---

**Les dispositions des articles 3 à 14 du règlement de chaque zone ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures** (article L. 123-1-9 du CU) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans ces cas, la décision doit être explicite et motivée.

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

**TITRE I :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE U

### ARTICLE LIMINAIRE

---

**La zone U** concerne les espaces déjà urbanisés de la commune, à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Les équipements publics existants où en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

**Au sein de la zone U**, sont distingués :

- **un secteur Uv**, concernant le centre-village, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.
- **un secteur Ui**, relevant de l'assainissement non collectif, dans lequel toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.
- **des périmètres délimités au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, qui recouvrent :
  - des ensembles bâtis, traditionnels d'origine rurale ainsi que des éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU sous forme de traits pointillés brun / rouge.

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectif principal d'en préserver le caractère historique, ou traditionnel et rural, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, sont également soumis au permis de démolir en application de l'article L. 421-3.

- les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver. Ces éléments sont reportés au document graphique du PLU sous forme de ronds verts clairs.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un de ces éléments naturel ou végétal reconnus comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme).

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1.U

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans la zone U, les secteurs Uv et Ui, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme sont interdits:**

- les constructions et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- les campings et caravanage.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les constructions et installations agricoles nouvelles.
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- les activités ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

### Article.2.U

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone U, les secteurs Uv et Ui, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme sont admis :**

- les exhaussements et les affouillements de sol sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient aménagés dans le volume d'un bâtiment préexistant.
- les constructions et installations annexes non accolées des constructions, dans la limite de deux maximum par bâtiment principal, non compris les piscines.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise dans un délai de deux ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations ou aux mouvements de terrain.
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée.
  - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante.
  - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
- lorsqu'une construction ou installation existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle elle se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les clôtures sont admises dans les conditions définies à l'article U 11-4.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour assurer leur bonne intégration dans le site.

**Dans la zone U, les secteurs Uv et Ui**, sont admises, dans la mesure où, de par leur nature ou par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants, les constructions et installations à usage d'activités à condition qu'elles soient assimilables à celles ci-dessous :

- commerce,
- artisanat,
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux,
- l'aménagement et l'extension limitée des constructions à usage d'activités économiques existantes.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.<sup>1</sup>
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- toute construction traditionnelle peut être affectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...), dans la mesure où :
  - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
  - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture.

---

<sup>1</sup> Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.U

#### ACCES ET VOIRIE

#### 3.0 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la (ou des) construction(s) et installation(s) envisagé(es), et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les portails d'accès doivent être implantés, en conséquence, de telle sorte que les véhicules devant les franchir puissent le faire sans occasionner de gêne en matière de sécurité routière.

#### 3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

### Article.4.U

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

#### 4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction et installation génératrices d'eaux usées ne pourront être admises que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, les biefs ou les rivières est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Le rejet des eaux pluviales et de ruissellement sur la voie publique est interdit.

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipées d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau propre de la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.4 - Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

En tout état de cause la dépose des conteneurs et poubelles est interdite sur le domaine public. En conséquence des aires de dépose devront être aménagées sur le domaine privé, et ce pour toute opération de construction à vocation d'habitat ou d'activité.

#### **4.5 - Eclairage des voies :**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## Article.5.U

## CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain et la disposition de la construction sur ce terrain devront permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

## Article.6.U

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, en cas de débord sur le domaine public, la hauteur de l'implantation de ces derniers doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

### 6.1 - Règles générales

**Dans la zone U, et dans le secteur Ui**, sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, si ils existent, les constructions et installations doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite est autorisée pour les constructions et installations :

- **dans le secteur Uv et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme,**
- en bordure des voies privées ouvertes à la circulation publique
- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- pour les constructions et installations annexes accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépasse pas 6 m,
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## Article.7.U

## IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

### 7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

### 7.1 - Règles générales

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

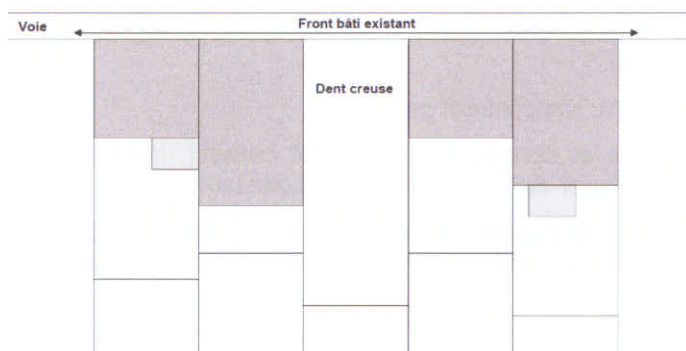
Cette distance peut être réduite dans le cas d'une construction en alignement avec un bâtiment préexistant sur le terrain et implanté à une distance inférieure.

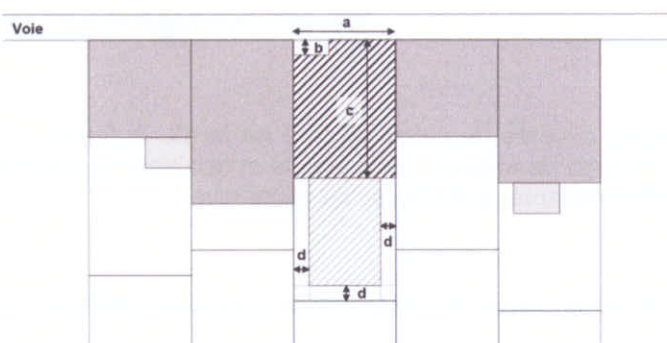
Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, et en tout point de la construction par rapport au terrain naturel, ne dépasse pas 3,5 m. Cette disposition ne concerne pas les auvents et les abris ouverts dans le respect de l'article 10 du règlement du PLU.
- annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

### Dans le secteur Uv, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :

- des implantations autres que celles définies ci-dessus peuvent être autorisées, en cas de réhabilitation ou d'extension des constructions existantes, afin de conserver l'unité architecturale de la construction.
- les constructions peuvent être édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent un bâtiment existant de hauteur comparable, érigé en limite mitoyenne.
- les constructions doivent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives aboutissant aux voies, sur une profondeur maximum de 15 m par rapport au domaine public ou inférieure ou égale au bâtiment adjacent le plus profond, lorsqu'elles constituent un remplissage d'une "dent creuse" sur un front bâti existant. Dans ce cas, la façade sur rue de la construction projetée pourra :
  - soit respecter l'ordonnancement des façades des constructions existantes,
  - soit être partiellement implantée en retrait par rapport aux dites façades, sans que ce retrait n'excède 3 m.





- a : L'implantation en ordre continu est obligatoire, d'une limite séparative à l'autre, afin de compléter le front bâti existant.  
 b : Un retrait partiel de la façade est toutefois possible, sur une profondeur de 3 m maximum.  
 c : L'implantation d'une limite séparative à l'autre est possible jusqu'à une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie.  
 d : Au-delà de cette profondeur de 15 m, les règles de recul applicables à la zone du PLU considérée s'appliquent.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m.

### Cas particuliers

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## Article.8.U

### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf dans le cas d'implantation d'une nouvelle construction à proximité d'une construction "passive" qui ne devra pas gêner son bon fonctionnement.

## Article.9.U

### EMPRISE AU SOL

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

## Article.10.U

### HAUTEUR MAXIMALE

### 10.0 - Généralités :

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDSCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, dont la hauteur doit toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées.

### 10.1 - Règle générale :

La hauteur des constructions et installations doit s'intégrer dans l'environnement existant.

En tout état de cause, la façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder, non compris les combles (C) comptant pour un niveau, et ne devant comporter qu'un seul niveau :

- **dans la zone U, les secteurs Ui et Uv et les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme** : RDC ou RDCS + 1 niveau (+C),

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3m, et pourra atteindre 4m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

## Article.11.U

ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions et installations en madriers ou rondins de bois, apparents assemblés à mi-bois (style chalet), sont interdites.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- en cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine historique et traditionnel existant de la commune, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (clos, petits jardins, petits parcs, vergers...),
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

### 11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations, dans tous leurs éléments, doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Par ailleurs, les murs de soutènements des terres ne devront pas excéder une hauteur de 1 m, sauf en cas de justification liée à la prise en compte des risques naturels.

### 11.2 - Aspect des façades

Les constructions et installations doivent respecter les dispositions du nuancier déposé en mairie.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

La nature et/ou la teinte des enduits, des ouvertures, des menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel de la commune **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme** :

- Les caractéristiques :

*Les façades de la plupart des constructions traditionnelles bressanes sont le reflet de deux principaux systèmes constructifs :*

- *celles construites en ossature de pans de bois ou « colombages », sur mur de soubassement en pierre et brique,*
- *celles construites en « pisé » banché avec le plus souvent chaînages d'angles, sur mur de soubassement en pierre et brique.*

Dans les deux cas, les caractéristiques de ces systèmes constructifs doivent être préservées, voire restaurées.

- Les enduits et les remplissages :

Dans le cas de constructions en ossature de pans de bois :

- *Le matériau traditionnel de remplissage était le « clayonnage » de branches d'aulne, garni de torchis (mélange de terre et de paille), et recouvert d'un badigeon de chaux. Les remplissages d'origine ont souvent été remplacés par des briques hourdées au mortier de chaux ou non.*
- *En cas de réfection du remplissage, on cherchera à conserver le remplissage brique en refaisant si nécessaire les joints à la chaux. Si le « clayonnage » est à refaire, on peut alors employer les briques pressées ou le béton cellulaire qui doit ensuite être enduit à la chaux, en finition talochée ou grattée, en affleurant le pan de bois sans relief ni bourrelet.*

Dans le cas de constructions en « pisé » :

- *Le « pisé » est une terre crue extraite le plus souvent sur place. Pour faire le mur, on utilise un coffrage de banches maintenues par des « lassoniers ». La terre est tassée par damage pour la cohésion. Des joints de chaux assurent la liaison des banchées et des chaînages renforcent les angles.*
- *Les constructions en « pisé » ont le charme du matériau de construction vrai laissé visible. Chaînages d'angles, lits de chaux horizontaux et obliques, trous de « lassoniers », soubassement, encadrements constituent les effets d'ornement. Chaque fois que son état de conservation le permet, le « pisé » peut rester apparent. Toutefois, il était presque toujours enduit à la chaux pour le protéger des intempéries.*
- *En cas de réfection de l'enduit, ce dernier sera réalisé à la chaux naturelle, de finition talochée ou grattée. L'enduit ciment est interdit.*

- Les ouvertures :

*Les façades des constructions traditionnelles bressanes ne sont pas composées. Qu'elles soient construites en « pisé » ou en pans de bois, la disposition et la forme des ouvertures répondent à leur usage. De la porte de grange au « fenêtron » de grenier, la seule règle est la proportion plus verticale des ouvertures. L'ensemble présente toujours une harmonie naturelle que le projet doit s'attacher à préserver.*

Dans le cas de constructions en ossature de pans de bois :

- *Les ouvertures existantes sont inscrites dans la « grille » que dessine l'ossature de la construction.*
- *En cas de nouvelles ouvertures, elles devront s'inscrire dans ce principe.*

Dans le cas de constructions en « pisé » :

- *Les ouvertures, portes et fenêtres, ont des encadrements soit en pierres taillées, soit en briques appareillées, soit en bois.*
- *En cas de nouvelles ouvertures, elles devront être encadrées en reprenant l'un des dispositifs traditionnel ci-dessus mentionné.*

- La modénature des menuiseries et des volets :

Les menuiseries extérieures devront :

- soit respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes,
- soit exprimer une modénature plus contemporaine (ex : 1 ventail ou panneau vitré en plein cadre).

Les volets seront à battants, à persiennes, à panneaux ou à lames verticales.

- Les teintes des menuiseries et des volets :

Elles peuvent être soit de teinte bois naturel, soit peintes dans une gamme de gris coloré : gris clair, gris-bleu, gris-vert, gris-brun...

La polychromie des volets est interdite.

- Les galeries :

Si elles existent, elles devront être conservées ou restaurées dans leurs caractéristiques d'origine.

### 11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, ainsi que lorsqu'ils sont autorisés, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques qui, pour ces derniers, doivent être intégrés dans le plan du pan de toiture considéré.

Concernant les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

#### 11.3.1 - Forme et volume des toitures

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 45%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levés de toiture, vérandas...

Les toitures plates ou à faible pente, peuvent être admises à condition qu'elles soient végétalisées

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf dans le cas de constructions accolées à un corps de bâtiment principal ou un mur existant.

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel de la commune **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- Les caractéristiques :

*La toiture a une importance considérable pour les constructions traditionnelles bressanes. Elle est l'élément qui protège la construction des intempéries, ce qui est primordial en Bresse du fait de l'emploi de matériaux comme la terre et le bois.*

*Couvert à quatre pans, le toit est toujours largement débordant, à faible pente, les croupes étant parfois prolongées vers le bas.*

*Les débords de toiture sont soutenus par une panne horizontale portée soit par des consoles ou des poutres en bascule, soit par des piliers formant galerie couverte.*

Les modifications du volume de toiture sont interdites sauf pour retrouver le caractère originel.

- L'éclairage des combles :

*Les toits peu pentus de la Bresse ne permettent pas de réaliser des lucarnes. Seul le « peuton », petit toit perpendiculaire abritant l'escalier d'accès aux combles, vient parfois casser en bas de pente le long pan de toiture.*

Les lucarnes sont interdites, sauf dans le cas mentionné ci-dessus.

Les fenêtres de toit sont tolérées en faible proportion : leur superficie ne peut dépasser 0,5 % de la superficie de la toiture. Leurs dimensions ne doivent pas excéder 60 x 80 cm. Leurs positionnements doivent être ordonnancés selon des axes verticaux et/ou horizontaux sur le pan de toiture considéré et tenir compte du positionnement des ouvertures de la façade située à l'aplomb. Elles sont autorisées sur les pans cassés ou "croupes" à condition d'être situées en partie basse de la toiture et peuvent être regroupées en verrière.

### 11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pans doivent être en tuile de teinte brun-rouge nuancé. En cas d'impossibilité technique ou de particularité architecturale, d'autres matériaux pourront être employés qui devront s'intégrer à l'environnement bâti.

Lorsqu'elles sont autorisées, les toitures terrasses, les toitures plates ou à faible pente doivent être, soit végétalisées, soit d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel de la commune **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, les toitures à pans doivent être en tuile creuse de teinte brun-rouge nuancé.

### 11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures :

- leur hauteur ne pourra excéder 1,60 m.
- doivent être constituées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans ce dernier cas, sa hauteur ne pourra excéder 0,80 m.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Des haies vives peuvent accompagner ces clôtures. Dans ce cas, elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et feuillages caduques. En tout état de cause les haies mono-végétales sont interdites, même si elles ne doublent pas une clôture.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- les murs et murets existants peuvent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à l'acception des percements utiles aux accès. Toutefois leur déplacement pourra exceptionnellement être autorisé ;
- les murs neufs, d'une hauteur maximum de 1,80 m sont autorisés dans le même aspect et matériaux que ceux d'origine.

## Article.12.U

## STATIONNEMENT

### 12.0 - Généralités

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.

**Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :**

- pour les constructions et installations à usage d'habitation :
  - **dans la zone U, les secteurs Uv et Ui, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme:**
    - pour l'habitat : 2 places minimum par logement
    - pour toute opération de plus de 4 lots ou logements : 50% des places extérieures seront des places visiteurs,
    - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.
- pour les constructions et installations à usage d'activités commerciales, tertiaires et de services, le stationnement n'est pas réglementé, mais il sera adapté aux besoins de l'opération.
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambres d'hôtes : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**Concernant le stationnement des deux-roues et en l'absence de garage fermé individuel, il est exigé :**

- pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au besoin de l'opération.

**12.1 - Modalités d'application**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples de la tranche de SDP<sup>2</sup>, ainsi que tout logement dépassant le nombre de logements indiqués ci-avant, implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Dans le secteur Uv et les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L. 332-7-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation correspondante.

**Article.13.U**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.0- Espaces Boisés Classés**

Sans objet.

**13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

<sup>2</sup> Surface de Plancher telle que définie par l'article R112-2 du CU.

Les espaces libres doivent être aménagés et les aires de stationnement doivent être plantées et réalisées en matériaux perméables.

L'emploi des enrochements non maçonnés est interdit pour le soutènement des terres.

**Dans la zone U, et le secteur Ui**, et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat, il est exigé que le terrain d'assiette de la dite l'opération soit :

- traité en espace vert sur au moins 50% de la surface du terrain d'assiette, hors terrasses aménagées et stationnements,
- et pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure à 700 m<sup>2</sup>, cet espace vert doit être d'un seul tenant et de la forme d'un parallélogramme ou d'un trapèze.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales communale.

Pour les éléments végétaux identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel ou végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme),
- tout élément végétal supprimé doit être remplacé par des plantations équivalentes, dans un lieu propice, situé :
  - prioritairement sur le même tènement,
  - secondairement, sur des secteurs proches.

### SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### Article.14.U

#### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 : LA ZONE UX

### ARTICLE LIMINAIRE

La zone UX, située à proximité du hameau de Garavand, est destinée à l'implantation d'équipements, de services et d'activités économiques. Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de ces occupations du sol spécifiques, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis certaines exceptions).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation dominante de la zone telle que précisée ci-avant, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

#### Article.2.UX

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations annexes non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- la reconstruction respecte les dispositions du règlement de la zone.

Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, sont admises dans la mesure où :

- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone,
- leur SDP ne dépasse pas un maximum de 120 m<sup>2</sup>.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11-4 de ladite zone.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, à condition de prendre toutes les dispositions pour assurer leur bonne intégration dans le site.

Dans les secteurs à risque technologique identifiés au plan des servitudes et d'information (canalisation de gaz) :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles, soit 235 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : tout projet de construction ou d'aménagement doit fait l'objet d'une information préalable de GRT Gaz."
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 185 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : toute construction nouvelle ou extension de construction existante, relevant des établissements de 1ère et 3ème catégorie est interdite.

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 135 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : toute construction nouvelle ou extension de construction existante, susceptible de recevoir plus de 100 personnes, est interdite.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.UX

#### ACCES ET VOIRIE

#### 3.0 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la (ou des) construction(s) et installation(s) envisagé(es), et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères ou des déchets.

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.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les portails d'accès doivent être implantés, en conséquence, de telle sorte que les véhicules devant les franchir puissent le faire sans occasionner de gêne en matière de sécurité routière.

#### 3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

### Article.4.UX

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction et installation à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

#### 4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction et installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction et installation génératrices d'eaux usées ne pourront être admises que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipées d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.4 – Collecte des déchets**

Toute construction autorisée dans la zone doit être dotée de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles afin de recevoir les conteneurs de déchets, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

#### **4.5 - Eclairage des voies :**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **Article.5.UX**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain et la disposition de la construction sur ce terrain devront permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

## Article.6.UX

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, en cas de débord sur le domaine public, la hauteur de l'implantation de ces derniers doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

#### 6.1 - Règle générale

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite est autorisée en cas :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- pour les constructions et installations annexes accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépasse pas 6 m,
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

#### Cas particuliers :

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## Article.7.UX

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

#### 7.1 - Règle générale

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, et en tout point de la construction par rapport au terrain naturel, ne dépasse pas 3,5 m.

Cette disposition ne concerne pas les auvents et les abris ouverts dans le respect de l'article 10 du règlement du PLU.

- annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

#### **Cas particuliers :**

- Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.
- Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### **Article.8.UX**

#### **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf dans le cas d'implantation d'une nouvelle construction à proximité d'une construction "passive" qui ne devra pas gêner son bon fonctionnement.

### **Article.9.UX**

#### **EMPRISE AU SOL**

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

### **Article.10.UX**

#### **HAUTEUR MAXIMALE**

#### **10.0 - Généralités**

La hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut considéré de la construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées et autres superstructures légères), ainsi qu'aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisée (réservoirs, grues, silos, pylônes...).

#### **10.1 - Règle générale**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m.

### **Article.11.UX**

#### **ASPECT EXTÉRIEUR**

#### **11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### 11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations, dans tous leurs éléments, doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

### 11.2 - Aspect des façades et des toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des modénatures de façades et de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des modénatures de façades, des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### 11.3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Des haies vives peuvent accompagner ces clôtures. Dans ce cas, elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et feuillages caduques. En tout état de cause les haies mono-végétales sont interdites, même si elles ne doublent pas une clôture.

## Article.12.UX

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toute construction ou installation, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues n'est pas réglementé, mais il doit être adapté aux besoins de l'opération.

## Article.13.UX

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### 13.0- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### 13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres doivent être aménagés et les aires de stationnement doivent être plantées et réalisées en matériaux perméables.

L'emploi des enrochements non maçonnés est interdit pour les soutènements des terres

Pour les éléments végétaux identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel ou végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme),

- tout élément végétal supprimé doit être remplacé par des plantations équivalentes, dans un lieu propice, situé :
  - prioritairement sur le même tènement,
  - secondairement, sur des secteurs proches.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.UX**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 3 : LA ZONE UF

### ARTICLE LIMINAIRE

---

La zone UF concerne les espaces à vocation spécifique de gestion et de fonctionnement du domaine ferroviaire.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

#### Article.1.UF

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après

#### Article.2.UF

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du domaine ferroviaire.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

Les articles 3.UF à 5.UF ne sont pas réglementés.

#### Article.6.UF

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

---

##### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

##### 6.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article.7.UF

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

##### 7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

### 7.1 - Règles générales

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les articles 8.UF à 10.UF ne sont pas réglementés.**

### **Article.11.UF**

**CLOTURES**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction ou installation.

**Les articles 12.UF et 13.UF ne sont pas réglementés.**

## **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article.14.UF**

**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 4 : LA ZONE UR

### ARTICLE LIMINAIRE

---

La zone UR concerne les espaces à vocation spécifique de gestion et de fonctionnement du domaine autoroutier.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.UR

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Toutes occupations et utilisations du sol ne figurant pas à l'article 2 ci-après

#### Article.2.UR

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les occupations et utilisations du sol sont admises à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement du domaine autoroutier.

### SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3.UR à 5.UR ne sont pas réglementés.

#### Article.6.UR

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

---

##### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

##### 6.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes à modifier ou à créer, un recul minimum de 3 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

#### Article.7.UR

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

---

##### 7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

### 7.1 - Règles générales

Les constructions et installations doivent être implantées avec un retrait de 3 m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation jusqu'en limite séparative est autorisée pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Les articles 8.UR à 10.UR ne sont pas réglementés.**

### Article.11.UR

CLOTURES

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction ou installation.

**Les articles 12.UR et 13.UR ne sont pas réglementés.**

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article.14.UR

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

**TITRE II :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER "AU"**

## CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

### ARTICLE LIMINAIRE

---

**La zone 1AU** concerne des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, avec pour vocation dominante l'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités, et sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement, et à l'appui des orientations du PADD.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate des secteurs considérés, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

**Au sein de la zone 1AU**, est distingué **un secteur 1AUv**, concernant le Nord du centre-village, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions.

**La zone 1AU et le secteur 1AUv**, font l'objet de règles d'urbanisme spécifiques issues **des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** définies dans le PLU, auxquelles on se reportera parallèlement au présent règlement, avec :

- **pour la zone 1AU** au lieu-dit « Beny Ouest » : **l'OAP-1**,
- **pour la zone 1AU** au lieu-dit « Beny Est » : **l'OAP-3**,
- **pour le secteur 1AUv** au lieu-dit « Dorthan » : **l'OAP-2**.

**Au sein du secteur 1AUv**, s'applique **l'article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme**, au titre duquel un pourcentage du programme de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1.1AU

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

##### Dans la zone 1AU et le secteur 1AUv :

- les constructions et installations à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.
- l'ouverture et l'exploitation de carrières.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération.
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements.
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, tels que visés à l'article R. 443-2 du Code de l'Urbanisme, qu'elles aient ou non conservé leur mobilité.
- les campings et caravanage.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les constructions et installations agricoles nouvelles.
- les constructions et installations légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.
- les activités ne figurant pas à l'article 2 ci-après.

### Article.2.1AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

##### Dans la zone 1AU et le secteur 1AUv :

- les exhaussements et les affouillements de sol sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et installations annexes non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, non compris les piscines.
- les constructions et installations à usage d'activités, dans la mesure où, de par leur nature ou par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité et la tranquillité des quartiers environnants, et à condition qu'elles soient assimilables à celles ci-dessous :
  - commerce,
  - artisanat,
  - hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
  - bureaux,
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
  - la reconstruction respecte les dispositions du règlement de la zone.
- les clôtures sont admises dans les conditions définies à l'article U 11-4.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sont admis à condition de prendre toutes les dispositions pour assurer leur bonne intégration dans le site.

**Dans le secteur 1AUv**, un périmètre est délimité au document graphique au titre de l'**article L. 123-1-5, 16° du Code de l'Urbanisme**, pour lequel un pourcentage minimum de 70% du programme de logements réalisés doit être affecté à des à des logements socialement aidés en locatif (au sens de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

### Conditions d'ouverture à l'urbanisation

La zone 1AU ne peut être ouverte à l'urbanisation qu'au travers d'une opération d'aménagement portant sur l'ensemble du tènement foncier de la zone.

Le secteur 1AUv ne peut être ouvert à l'urbanisation qu'au travers d'opérations d'aménagement portant soit sur l'ensemble du tènement foncier du secteur, soit sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour les tranches fonctionnelles. Toutefois, elles doivent être cohérentes avec les orientations d'aménagement du secteur, et doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.1AU

#### ACCES ET VOIRIE

#### 3.0 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la (ou des) construction(s) et installation(s) envisagé(es), et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les portails d'accès doivent être implantés, en conséquence, de telle sorte que les véhicules devant les franchir puissent le faire sans occasionner de gêne en matière de

#### Cas particuliers :

Les accès des constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement, lorsqu'elles existent.

#### 3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

#### Cas particuliers :

La desserte des constructions et installations doit être réalisée suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### Article.4.1AU

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

#### **4.1 - Assainissement des eaux usées**

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les fossés, les biefs ou les rivières est interdite.

Les eaux de filtre des piscines seront raccordées au réseau d'eaux usées.

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Le rejet des eaux pluviales et de ruissellement sur la voie publique est interdit.

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doivent être équipées d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent,

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.4 - Collecte des déchets**

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si elle existe.

En tout état de cause la dépose des conteneurs et poubelles est interdite sur le domaine public. En conséquence des aires de dépose devront être aménagées sur le domaine privé, et ce pour toute opération de construction à vocation d'habitat ou d'activité.

#### 4.5 - Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### Article.5.1AU

#### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

### Article.6.1AU

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

#### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, en cas de débord sur le domaine public, la hauteur de l'implantation de ces derniers doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

#### 6.1 - Règles générales

Sous réserve des retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique, si ils existent, l'implantation des constructions et installations jusqu'en limite des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, est autorisée.

#### Cas particuliers :

Les constructions et installations doivent être implantées suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

En cas d'existence au document graphique d'un ou plusieurs emplacements réservés garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### Article.7.1AU

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

#### 7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

### 7.1 - Règles générales

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, et en tout point de la construction par rapport au terrain naturel, ne dépasse pas 3,5 m. Cette disposition ne concerne pas les auvents et les abris ouverts dans le respect de l'article 10 du règlement du PLU.
- annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

#### Cas particuliers

Les constructions et installations doivent être implantées suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### Article.8.1AU

#### IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf dans le cas d'implantation d'une nouvelle construction à proximité d'une construction "passive" qui ne devra pas gêner son bon fonctionnement.

### Article.9.1AU

#### EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

#### Cas particuliers

Les constructions et installations doivent être implantées suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

### Article.10.1AU

#### HAUTEUR MAXIMALE

#### 10.0 - Généralités :

Seuls les gabarits des constructions sont réglementés.

La notion de rez-de-chaussée surélevé (RDCS) est introduite, au regard de la topographie et/ou de la nature du sol de la commune.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, dont la hauteur doit toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées.

### 10.1 - Règle générale :

La hauteur des constructions et installations doit s'intégrer dans l'environnement existant.

En tout état de cause, la façade la plus haute des constructions ne doit pas excéder, non compris les combles (C) comptant pour un niveau, et ne devant comporter qu'un seul niveau :

- **dans la zone 1AU et le secteur 1AUv** : RDC ou RDCS + 1 niveau (+C),

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3m, et pourra atteindre 4m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

#### Cas particuliers

Les constructions et installations doivent respecter les gabarits définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

## Article.11.1AU

### ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions et installations en madriers pleins, ou rondins, apparents assemblés à mi-bois (style chalet), sont interdites.

### 11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations, dans tous leurs éléments, doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Par ailleurs, les murs de soutènements des terres ne devront pas excéder une hauteur de 1 m, sauf en cas de justification liée à la prise en compte des risques naturels.

### 11.2 - Aspect des façades

Les constructions et installations doivent respecter les dispositions du nuancier déposé en mairie.

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

Tous les murs apparents autres que les façades doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que ceux des façades, avoir un aspect s'harmonisant avec ces dernières.

La nature et/ou la teinte des enduits, des ouvertures, des menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

Dans le cas d'habitat collectif, si après réalisation de la construction, la fermeture de loggias devait être envisagée, elle devra faire l'objet d'un projet collectif d'ensemble afin de conserver l'unité d'aspect du bâtiment.

### 11.3 - Toitures

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux vérandas, aux verrières, ainsi que lorsqu'ils sont autorisés, aux couvertures de piscine, ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques qui, pour ces derniers, doivent être intégrés dans le plan du pan de toiture considéré.

Concernant les équipements publics et constructions d'intérêt collectif, les toitures ne sont pas réglementées :

- les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.
- une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### 11.3.1 - Forme et volume des toitures

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être comprise entre 30% et 45%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, levés de toiture, vérandas...

Les toitures plates ou à faible pente, peuvent être admises à condition qu'elles soient végétalisées

Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### 11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

Les toitures à pans doivent être en tuile de teinte brun-rouge nuancé. En cas d'impossibilité technique ou de particularité architecturale, d'autres matériaux pourront être employés qui devront s'intégrer à l'environnement bâti.

Lorsqu'elles sont autorisées, les toitures terrasses, les toitures plates ou à faible pente doivent être, soit végétalisées, soit d'aspect compatible avec l'environnement bâti.

### 11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Les clôtures :

- leur hauteur ne pourra excéder 1,60 m.
- doivent être constituées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans ce dernier cas, sa hauteur ne pourra excéder 0,80 m.

Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

Des haies vives peuvent accompagner ces clôtures. Dans ce cas, elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et feuillages caduques. En tout état de cause les haies mono-végétales sont interdites, même si elles ne doublent pas une clôture.

## Article.12.1AU

## STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12.0 - Généralités

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.

### 12.1 - Règles générales

**Concernant le stationnement des véhicules automobiles, il est exigé au minimum :**

- pour les constructions et installations à usage d'habitation :
  - **dans la zone 1AU et le secteur 1AUv :**
    - pour l'habitat : 2 places minimum par logement,
    - pour toute opération de plus de 4 lots ou logements il est exigé au minimum 1 place visiteur par tranche de 4 lots ou logements,
    - pour l'habitat collectif 50% des places extérieures seront des places non privatisées,

- pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.
- pour les constructions et installations à usage d'activités commerciales, tertiaires et de services, le stationnement n'est pas réglementé, mais il sera adapté aux besoins de l'opération.
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambres d'hôtes : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

**Concernant le stationnement des deux-roues et en l'absence de garage fermé individuel, il est exigé :**

- pour les constructions à usage d'habitat collectif, un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au besoin de l'opération.

**Cas particuliers**

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions définies en la matière dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

**12.1 - Modalités d'application**

Tout m<sup>2</sup> dépassant les multiples de la tranche de SDP, ainsi que tout logement dépassant le nombre de logements indiqués ci-avant, implique la réalisation d'une place entière.

Dans le cas de constructions ou d'établissements non prévus ci-dessus, le stationnement des véhicules automobiles n'est pas réglementé, mais il devra répondre aux besoins de l'opération.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

**Dans le secteur 1AUv**, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L332-7-1 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation correspondante.

**Article.13.1AU**

**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

**13.0 - Espaces Boisés Classés**

Sans objet

**13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres**

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres doivent être aménagés et les aires de stationnement doivent être plantées et réalisées en matériaux perméables.

L'emploi des enrochements non maçonnés est interdit pour le soutènement des terres.

Pour les éléments végétaux identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel ou végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme),

- tout élément végétal supprimé doit être remplacé par des plantations équivalentes, dans un lieu propice, situé :
  - prioritairement sur le même tènement,
  - secondairement, sur des secteurs proches.

**Cas particuliers**

Les constructions et installations doivent respecter les prescriptions définies en la matière dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation, lorsqu'elles existent.

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****Article.14.1AU****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.



## CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUx

### ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AUx, située à proximité du hameau de Garavand, est destinée à l'implantation d'équipements, de services et d'activités économiques, compatibles avec la proximité du Pôle petite enfance. Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de ces occupations du sol spécifiques, en excluant les constructions à usage d'habitation (hormis certaines exceptions).

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

**Rappel :** En vertu du principe général de mixité<sup>3</sup>, toute occupation ou utilisation du sol non mentionnée aux articles 1 ou 2 ci-après est admise sans condition particulière (autres que celles définies aux articles 3 à 14 du règlement).

#### Article.1.1AUx

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas à la vocation dominante de la zone telle que précisée ci-avant, ou ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

#### Article.2.1AUx OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les exhaussements et les affouillements de sol sont admis, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les constructions et installations annexes non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal.

La reconstruction d'un bâtiment sinistré est admise à condition que :

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié aux inondations naturelles et aux mouvements de terrains,
- la reconstruction respecte les dispositions du règlement de la zone.

Les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, sont admises dans la mesure où :

- elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
- elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance des établissements existants ou autorisés dans la zone,
- leur SDP ne dépasse pas un maximum de 120 m<sup>2</sup>.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article 11-4 de ladite zone.

Dans les secteurs à risque technologique identifiés au plan des servitudes et d'information (canalisation de gaz) :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles, soit 235 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : tout projet de construction ou d'aménagement doit fait l'objet d'une information préalable de GRT Gaz."
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 185 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : toute construction nouvelle ou extension de construction existante, relevant des établissements de 1ère et 3ème catégorie est interdite.

<sup>3</sup> Article L 121.1.2° du Code de l'Urbanisme.

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 135 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : toute construction nouvelle ou extension de construction existante, susceptible de recevoir plus de 100 personnes, est interdite.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.1AUx

#### ACCES ET VOIRIE

#### 3.0 - Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de la (ou des) construction(s) et installation(s) envisagé(es), et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères ou des déchets.

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.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès précisant notamment, les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

Les portails d'accès doivent être implantés, en conséquence, de telle sorte que les véhicules devant les franchir puissent le faire sans occasionner de gêne en matière de sécurité routière.

#### 3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

### Article.4.1AUx

#### DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils seront conformes aux normes en vigueur.

#### 4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

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

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

#### **4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement**

Toute construction, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie seront dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

#### **4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution**

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

#### **4.4 – Collecte des déchets**

Tout bâtiment doit être doté de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles afin de recevoir les conteneurs de déchets, y compris pour la collecte sélective si elle existe.

#### **4.5 - Eclairage des voies :**

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

### **Article.5.1AUx**

#### **CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les caractéristiques minimales des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain et la disposition de la construction sur ce terrain devront permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

**Article.6.1AUx****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES****6.0 - Généralités**

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux ouverts à la circulation automobile publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, en cas de débord sur le domaine public, la hauteur de l'implantation de ces derniers doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

**6.1 - Règle générale**

Les constructions et installations doivent respecter par rapport aux limites des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

L'implantation jusqu'en limite est autorisée en cas :

- pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- pour les constructions et installations annexes accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur de la façade bordant le domaine public ne dépasse pas 6 m,
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

**Cas particuliers :**

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**Article.7.1AUx****IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

**7.1 - Règle générale**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, et en tout point de la construction par rapport au terrain naturel, ne dépasse pas 3,5 m.

Cette disposition ne concerne pas les auvents et les abris ouverts dans le respect de l'article 10 du règlement du PLU.

- annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

**Cas particuliers :**

- Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.
- Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**Article.8.1AUx**

**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf dans le cas d'implantation d'une nouvelle construction à proximité d'une construction "passive" qui ne devra pas gêner son bon fonctionnement.

**Article.9.1AUx**

**EMPRISE AU SOL**

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

**Article.10.1AUx**

**HAUTEUR MAXIMALE**

**10.0 - Généralités**

La hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut considéré de la construction.

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées et autres superstructures légères), ainsi qu'aux installations techniques particulières nécessaires aux activités autorisée (réservoirs, grues, silos, pylônes...).

**10.1 - Règle générale**

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 m.

**Article.11.1AUx**

**ASPECT EXTÉRIEUR**

**11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### 11.1 - Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations, dans tous leurs éléments, doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

### 11.2 - Aspect des façades et des toitures

Les constructions autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des modénatures de façades et de toitures spécifiques et adaptés.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des modénatures de façades, des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

### 11.3 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles existent, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leurs hauteurs, leurs couleurs et leurs matériaux.

Des haies vives peuvent accompagner ces clôtures. Dans ce cas, elles doivent être constituées de plusieurs essences locales, combinant feuillages persistants et feuillages caduques. En tout état de cause les haies mono-végétales sont interdites, même si elles ne doublent pas une clôture.

## Article.12.1AUx

### STATIONNEMENT DES VEHICULES

Pour toute construction ou installation, le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues n'est pas réglementé, mais il doit être adapté aux besoins de l'opération.

## Article.13.1AUx

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

### 13.0- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### 13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

Les espaces libres doivent être aménagés et les aires de stationnement doivent être plantées et réalisées en matériaux perméables.

L'emploi des enrochements non maçonnés est interdit pour les soutènements des terres

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**Article.14.1AUx**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol n'est pas réglementé.



## CHAPITRE 3 : LA ZONE 2AU

### ARTICLE LIMINAIRE

---

**Les zones 2AU** concernent des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme, pour les motifs suivants :

- insuffisance des équipements et infrastructures existants en leur périphérie immédiate,
- rôle stratégique pour le développement de BENY, dans le cadre de l'économie générale du PLU.

Ces zones 2AU sont pour l'instant inconstructibles, jusqu'à une modification du PLU qui en précisera les conditions et les règles d'ouverture à l'urbanisation.

A l'appui des orientations du PADD :

- **deux zones 2AU** ont été identifiées en continuité du centre-village et doivent à long terme contribuer à sa structuration, avec une vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais parfois conditionnée) avec des équipements et certaines activités,
- **une zone 2AUx** a été identifiée en continuité du hameau de Garavand, destinée à l'implantation d'équipements, de services et d'activités économiques.
- **une zone 2AUf** a été identifiée à Moulin des Ponts, à vocation de valorisation de la plateforme ferroviaire.

### SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### Article.1.2AU

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

Sont interdites toute occupation et toute utilisation du sol, sauf celles autorisées à des conditions fixées par l'article 2AU-2 ci-dessous.

#### Article.2.2AU OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

---

Les exhaussements et les affouillements de sol, à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions et installations, ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières et celles liées aux modes « doux », les aires publiques de stationnement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et à condition de prendre toutes les dispositions pour assurer leur bonne intégration dans le site.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3.2AU à 5.2AU ne sont pas réglementés.

### Article.6.2AU

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

##### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, en cas de débord sur le domaine public, la hauteur de l'implantation de ces derniers doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

##### 6.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### Cas particulier :

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

### Article.7.2AU

#### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

##### 7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

##### 7.1 - Règle générale

Les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

**Les constructions et installations** peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans le cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

##### Cas particulier :

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Les articles 8.2AU à 10.2AU ne sont pas réglementés.

**Article.11.2AU**

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Si elles sont nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

**Les articles 12.2AU et 13.2AU ne sont pas réglementés.**

**SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

L'article 14.2AU n'est pas réglementé.

**TITRE III :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"**

## ARTICLE LIMINAIRE

---

**La zone A** concerne les secteurs de la commune à vocation strictement agricole. Les constructions nécessaires à l'activité agricole pourront être autorisées dans cette zone, à la condition que leur implantation soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'entreprise agricole.

**Au sein de la zone A**, le PLU distingue :

- **des secteurs Ap**, en raison de leur sensibilité paysagère : les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, y sont interdites.

Sont par ailleurs identifiés et gérés à l'intérieur de **la zone A** :

- des ensembles bâtis, traditionnels d'origine rurale ainsi que des éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU sous forme de traits pointillés brun / rouge.

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectif principal d'en préserver le caractère historique, ou traditionnel et rural, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis identifiés **au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme**, sont également soumis au permis de démolir en application de l'article L. 421-3.

- les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité, identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme** dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver. Ces éléments sont reportés au document graphique du PLU sous forme de ronds verts clair.
- Les cônes ou séquences de point de vue sur le bourg, identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme** dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver. Ces éléments sont reportés au document graphique du PLU sous forme de flèches bleues.

**Dans les périmètres délimités au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme**, concernant des secteurs à risque fort liés aux phénomènes naturels, s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1.A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

**Dans le secteur Ap**, sont également interdites les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (bassin de rétention paysager).

**Dans les périmètres délimités au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme**, concernant des secteurs à risque fort lié aux phénomènes naturels, toute construction ou installation est interdite.

**Dans les cônes ou séquences de point de vue, identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, toutes constructions et toutes plantations susceptibles de masquer ou d'altérer le point de vue sont interdites.

### Article.2.A

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations, ou aux aménagements autorisés dans la zone.

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

- le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre,
- sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
- la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
- la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

Lorsqu'une construction ou installation existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères précisés au rapport de présentation, et sous réserve d'une localisation adaptée au site.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires et liées à une activité professionnelle autorisée dans la zone, et leurs constructions et installations annexes, à condition :

- que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et forme un ensemble cohérent avec ces derniers,
- dans la limite d'un seul logement par exploitation, d'une surface maximale de 160 m<sup>2</sup> de SDP. De plus, l'accès sera commun avec celui de l'exploitation.
- qu'en cas de projet de construction simultanée d'un bâtiment agricole et d'une construction à usage d'habitation répondant aux conditions définies ci-avant, cette dernière n'intervienne qu'après la construction du bâtiment agricole.

Les constructions nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site.

Les poulaillers, serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable.

Le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles.

Les constructions et installations touristiques annexes (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) et les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, et dans la mesure où ces activités en demeurent l'accessoire.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, à condition de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site (ex : les installations d'intérêt collectif : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau..., dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

Les aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole et pour assurer une bonne intégration dans le site.

Les bâtiments destinés, par le producteur, au stockage de son matériel agricole ou de ses récoltes, à condition d'être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou à condition de justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels.

Les clôtures, dans les conditions définies à l'article A 11.

**Dans le secteur Ap**, les travaux et installations liés à l'activité agricole peuvent être autorisés à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire, poulaillers mobiles...),

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :**

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.<sup>4</sup>
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- toute construction traditionnelle peut être affectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...), dans la mesure où :
  - la réaffectation n'apporte aucune gêne à l'activité agricole,
  - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
  - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
  - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
  - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
- les constructions et installations annexes indispensables aux occupations du sol autorisées, à condition qu'elles soient implantées à proximité de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

<sup>4</sup> Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs à risque technologique identifiés au plan des servitudes et d'information (canalisation de gaz) :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles, soit 235 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : tout projet de construction ou d'aménagement doit fait l'objet d'une information préalable de GRT Gaz."
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 185 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : toute construction nouvelle ou extension de construction existante, relevant des établissements de 1ère et 3ème catégorie est interdite.
- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 135 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : toute construction nouvelle ou extension de construction existante, susceptible de recevoir plus de 100 personnes, est interdite.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.A

#### ACCÈS ET VOIRIE

#### Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### 3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

### Article.4.A

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### 4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

## 4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Le rejet des eaux pluviales et de ruissellement sur la voie publique est interdit.

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau propre de la voirie départementale.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

## Article.5.A

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

## Article.6.A

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, en cas de débord sur le domaine public, la hauteur de l'implantation de ces derniers doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

### 6.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer : un recul minimum de 10 m.

Hors agglomération, les constructions doivent observer un recul minimum :

- de 100 mètres par rapport à l'axe autoroutier A39 (art. L111.1.4° du code de l'urbanisme),
- de 75 mètres par rapport à l'axe départemental RD1083 (art. L111.1.4° du code de l'urbanisme),
- de 15 mètres par rapport aux axes départementaux RD28 et RD28a.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection des constructions existantes.

#### **Cas particuliers :**

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## **Article.7.A**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

#### **7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

#### **7.1 - Règles générales**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport aux limites séparatives.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative, dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

#### **Cas particuliers :**

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

**Article.8.A****IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf dans le cas d'implantation d'une nouvelle construction à proximité d'une construction "passive" qui ne devra pas gêner son bon fonctionnement.

**Article.9.A****EMPRISE AU SOL**

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

**Article.10.A****HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur doit être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement existant.

Pour les bâtiments à usage agricole

- la hauteur des constructions et installations est mesurée à partir du sol naturel existant, tel que défini au plan masse de la demande d'autorisation de construire sur la base d'un plan coté en altimétrie et rattaché à un point non susceptible de modification, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut considéré de la construction,
- et la hauteur ne doit pas dépasser 12 m.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, ni aux ouvrages techniques de faible emprise des constructions autorisées (cheminées et autres superstructures légères).

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels, les règles applicables sont celles de l'article 10 de la zone U.

**Article.11.A****ASPECT EXTÉRIEUR****11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature, à modifier fortement le site existant, à créer un nouveau paysage, ou à mettre en œuvre des matériaux ou techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à la bio-construction, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions et installations en madriers ou rondins de bois, apparents assemblés à mi-bois (style chalet), sont interdites.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme :**

- en cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine historique et traditionnel existant de la commune, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (clos, petits jardins, petits parcs, vergers...),
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

**11.1 - Implantation et volume**

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

par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

### 11.2 - Aspect des façades

Pour les bâtiments agricoles :

- les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui contribueront à la cohérence générale du bâtiment.
- les ensembles des matériaux présenteront un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.
- les couleurs vives et les matériaux réfléchissants sont interdits.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes, relevant du patrimoine traditionnel ou historique de la commune, et **identifiées au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme**, les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme à l'article 11 de la zone U.

### 11.3 - Toitures

Pour les bâtiments agricoles :

- les couvertures métalliques feront l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.
- les teintes claires, brillantes ou criardes (ex rouge vif) sont interdites.
- le vieillissement naturel des matériaux est accepté.
- d'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques.

Pour les constructions nouvelles à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes, relevant du patrimoine traditionnel ou historique de la commune, et **identifiée au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme**, les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme à l'article 11.U.

### 11.4 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être de type agricole, d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages agricoles.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme**, les murs et murets existants peuvent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à l'acception des percements utiles aux accès. Toutefois leur déplacement pourra exceptionnellement être autorisé.

## Article.12.A

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

## Article.13.A

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### 13.0- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

#### 13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour les constructions agricoles :

- les terrassements seront limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.
- les talus devront être végétalisés, et se rapprocher de formes naturelles.
- tout ouvrage de soutènement fera l'objet d'une attention particulière.
- les plantations d'arbres ou d'arbustes favoriseront une meilleure intégration des installations.
- le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille prendront en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés), et préserver les vues panoramiques.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-3-1 du Code de l'Urbanisme**, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales communale.

Pour les éléments végétaux identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel ou végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme),
- tout élément végétal supprimé doit être remplacé par des plantations équivalentes, dans un lieu propice, situé :
  - prioritairement sur le même tènement,
  - secondairement, sur des secteurs proches.

## SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### Article.14.A

### COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

**TITRE IV :**  
**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"**

## ARTICLE LIMINAIRE

---

**La zone N** concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger à plusieurs titres :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,
- leur caractère d'espace naturel.

On distingue, dans le cas de BENY, trois sous-secteurs de la zone N pour lesquels il s'est révélé nécessaire de différencier les dispositions réglementaires :

- **Nb** : secteurs de gestion du bâti dispersé ou des groupements de constructions existant au sein d'espaces agricoles ou naturels, identifiés au titre de l'article L 123-1-5, 14° du Code de l'Urbanisme.
- **Nh** : secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zone humide),
- **Ne** : secteur réservé aux aménagements et équipements sportifs et légers de loisirs de plein air,

Sont par ailleurs identifiés et gérés à l'intérieur de la zone N :

- des ensembles bâtis, traditionnels d'origine rurale ainsi que des éléments de patrimoine bâti isolés, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU sous forme de traits pointillés brun / rouge.

Les règles particulières définies dans ces secteurs ont pour objectif principal d'en préserver le caractère historique, ou traditionnel et rural, d'y favoriser la réhabilitation et la mise en valeur du bâti ancien à usage principal d'habitat, tout en permettant certaines occupations et utilisations compatibles avec leurs particularités et leurs sensibilités.

Ces ensembles bâtis **identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, sont également soumis au permis de démolir en application de l'article R 421-28.

- les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité, **identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme** dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver. Ces éléments sont reportés au document graphique du PLU sous forme de ronds verts clair.

**Dans les périmètres délimités au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme**, concernant des secteurs à risque fort liés aux phénomènes naturels, s'appliquent des dispositions réglementaires spécifiques, en vue de la protection des personnes et des biens.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article.1.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et les utilisations qui ne figurent pas à l'article 2 ci-dessous.

**Dans le secteur Nh**, tous travaux et installations, publics ou privés, susceptibles de modifier trop sensiblement l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte à la spécificité du site sont interdits, et notamment drainages ou remblais.

**Dans les périmètres délimités au titre de l'article R. 123-11 b) du Code de l'Urbanisme**, concernant des secteurs à risque fort lié aux phénomènes naturels, toute nouvelle construction ou installation est interdite et le réaménagement des constructions existantes ne doit, ni aggraver la situation au regard des risques, ni augmenter la capacité d'hébergement existante.

### Article.2.N

#### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone N :**

- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations, ou aux aménagements autorisés dans la zone
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré ou démoli est admise dans un délai de 4 ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
  - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre,
  - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
  - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
  - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
- lorsqu'une construction ou installation existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les constructions et installations publiques à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à l'entretien des espaces verts et à la préservation du milieu naturel.
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires :
  - à la prévention contre les risques naturels,
  - à l'activité forestière,
  - à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- les aménagements d'aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :
  - d'être réalisées en matériaux perméables,
  - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard du milieu naturel,
  - de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le sous-secteur considéré, sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum l'impact sur les milieux naturels et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).

- les travaux nécessaires à l'aménagement de sentiers de randonnée, dans la mesure où ils sont destinés à la promenade et à la connaissance de la nature.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article N11-4.

**Dans le secteur Nb**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone N, ainsi que :

- L'adaptation et la réfection, le changement de destination dans le volume existant, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes dans la limite de 20% du volume existant ou 20 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une extension à échéance du PLU, à condition de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- les constructions et installations annexes des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal et à conditions qu'elles soient situées à proximité immédiate des dites constructions.

**Dans le secteur Nh, uniquement :**

- les travaux divers, notamment agricoles, qui s'avèreraient utiles ou nécessaires à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa spécificité.
- les travaux d'entretien et de réparation des voies traversant ou bordant les zones humides, dans le respect de leurs caractéristiques actuelles et se poursuivant normalement.
- les travaux d'entretien du réseau de drainage et d'assainissement, lorsqu'il existe, et dans le respect de ses caractéristiques actuelles.
- le captage des nappes profondes ou des émissaires au profit des collectivités et de leurs groupements, à condition qu'il ne porte pas atteinte au régime hydrique et à l'équilibre du milieu.
- les apports d'eaux claires et rejets après épuration, conformes aux normes en vigueur, issus du bassin versant.

**Dans le secteur Ne**, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone N, ainsi que :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient liées au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur (aménagements à usage récréatif et sportifs, installations sanitaires, ...), sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation de la vocation naturelle de la zone.
- les constructions et installations annexes et l'extension des constructions et installations énumérées ci-dessus.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.<sup>5</sup>
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.
- toute construction traditionnelle peut être affectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...), dans la mesure où :
  - la réaffectation n'apporte aucune gêne à l'activité agricole,
  - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
  - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.
  - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
  - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,

<sup>5</sup> Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

- les constructions et installations annexes indispensables aux occupations du sol autorisées, à condition qu'elles soient implantées à proximité de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

Dans les secteurs à risque technologique identifiés au plan des servitudes et d'information (canalisation de gaz) :

- dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles, soit 235 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : tout projet de construction ou d'aménagement doit fait l'objet d'une information préalable de GRT Gaz."
- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 185 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : toute construction nouvelle ou extension de construction existante, relevant des établissements de 1ère et 3ème catégorie est interdite.
- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 135 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : toute construction nouvelle ou extension de construction existante, susceptible de recevoir plus de 100 personnes, est interdite.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### Article.3.N

#### ACCÈS ET VOIRIE

#### Dispositions concernant les accès

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

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.

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un accès nouveau ou la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant à une voie publique, son bénéficiaire doit préalablement à l'exécution des travaux obtenir une autorisation d'accès, précisant notamment les caractéristiques techniques nécessaires eu égard aux exigences de sécurité routière. Cette prescription est également valable lorsque les modifications des conditions d'utilisation d'un accès, ou la création d'un accès, n'impliquent pas une autorisation d'urbanisme.

#### 3.1 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées aux usages qu'elles supportent.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou publics puissent faire aisément demi-tour.

### Article.4.N

#### DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public 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.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement sera déterminé en accord avec les services compétents, et ils devront être conformes aux normes en vigueur.

L'utilisation de ressources en eau, non conforme aux normes de salubrité publique peut être admise en fonction des données locales et pour le seul usage agricole et forestier, à l'exclusion des usages sanitaires, agroalimentaires et de l'alimentation humaine.

#### 4.1 - Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif et efficace, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement et dans l'attente de son extension, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières est interdite.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

## 4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

Le rejet des eaux pluviales et de ruissellement sur la voie publique est interdit.

Toute construction et installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou bac de rétention),
- leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain, avant son aménagement.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement, elles devront être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau propre de la voirie départementale.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées avant rejet.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

## 4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution

Les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

## Article.5.N

### CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

## Article.6.N

### IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

### 6.0 - Généralités

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique.

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative. Toutefois, en cas de débord sur le domaine public, la hauteur de l'implantation de ces derniers doit être égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

### 6.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 5 m.

Hors agglomération, les constructions doivent observer un recul minimum :

- de 100 mètres par rapport à l'axe autoroutier A39 (art. L111.1.4° du code de l'urbanisme),
- de 75 mètres par rapport à l'axe départemental RD1083 (art. L111.1.4° du code de l'urbanisme),
- de 15 mètres par rapport aux axes départementaux RD28 et RD28a.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection des constructions existantes.

#### **Cas particuliers :**

Toute implantation de clôture en bordure de voirie départementale doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## **Article.7.N**

### **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

#### **7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte des ouvrages en saillie, des débords de toitures, des auvents et des abris ouverts et ce quel que soit leur profondeur, qui peuvent être implantés jusqu'en limite séparative.

#### **7.1 - Règles générales**

Les constructions et installations doivent être implantées avec un recul minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives.

Cette distance peut être réduite dans le cas d'une construction en alignement avec un bâtiment préexistant sur le terrain et implanté à une distance inférieure.

Les constructions et installations peuvent être admises jusqu'en limite séparative dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal dont la hauteur mesurée sur la limite séparative, et en tout point de la construction par rapport au terrain naturel, ne dépasse pas 3,5 m. Cette disposition ne concerne pas les auvents et les abris ouverts dans le respect de l'article 10 du règlement du PLU.
- annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

#### **Cas particuliers**

Une implantation particulière pourra être admise, voire imposée, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme.

Afin de permettre la libre circulation de l'eau et de la faune, les rives naturelles des cours d'eau et réseaux drainants doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux. Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## **Article.8.N**

### **IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations est libre, sauf dans le cas d'implantation d'une nouvelle construction à proximité d'une construction "passive" qui ne devra pas gêner son bon fonctionnement.

## **Article.9.N**

### **EMPRISE AU SOL**

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

## **Article.10.N**

### **HAUTEUR MAXIMALE**

**Dans le secteur Nb et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7 du Code de l'Urbanisme**, et dans le cas de réaménagement ou d'extension des constructions existantes, la hauteur ne pourra pas excéder celle des bâtiments préexistants.

**Dans le reste de la zone N**, la hauteur des constructions et installations autorisées dans la zone n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

## **Article.11.N**

### **ASPECT EXTÉRIEUR**

### **11.0 - Généralités**

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature, à modifier fortement le site existant, à créer un nouveau paysage, ou à mettre en œuvre des matériaux ou techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables ou à la bio-construction, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions et installations en madriers ou rondins de bois, apparents assemblés à mi-bois (style chalet), sont interdites.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme :**

- en cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine historique et traditionnel existant de la commune, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...),
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

### **11.1 - Implantation et volume**

L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

## 11.2 - Aspect des façades et des toitures

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des modénatures de façades, des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

**Dans le secteur Nb**, les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel ou historique de la commune, et **identifiées au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme à l'article 11 de la zone U.

## 11.4 - Clôtures

Les clôtures éventuelles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, les murs et murets existants peuvent être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à l'acceptation des percements utiles aux accès. Toutefois leur déplacement pourra exceptionnellement être autorisé.

## Article.12.N

### STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil de clientèle.

## Article.13.N

### ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

La qualité des aménagements paysagers, ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

### 13.0- Espaces Boisés Classés

Les espaces boisés classés, à conserver ou à créer, figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du CU, qui garantit leur préservation intégrale ou leur remplacement par des plantations équivalentes.

Y sont interdits, notamment, les défrichements et les recouvrements par tous matériaux imperméables (ciment, bitume...).

Les coupes et abattages d'arbres y sont soumis à autorisation.

### 13.1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

#### En zone N :

- les terrassements devront être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès,
- les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles,
- tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière,

**Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L. 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme**, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales communale.

Pour les éléments végétaux identifiés **au titre de l'article L. 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme** :

- les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément naturel ou végétal reconnu comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (article R 421-23 h du Code de l'Urbanisme),
- tout élément végétal supprimé doit être remplacé par des plantations équivalentes, dans un lieu propice, situé :
  - prioritairement sur le même tènement,
  - secondairement, sur des secteurs proches.

### **SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article.14.N**

#### **COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas réglementé.

Dans le secteur Nb, l'extension limitée des constructions existantes est autorisée dans la limite de 20% du volume existant ou 20 m<sup>2</sup> de SDP, et dans la limite d'une extension à échéance du PLU.