

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE DE BLYES



REGLEMENT



Prescription de la révision générale :
Délibération du Conseil Municipal du 1^{er} mars 2016

Arrêt du projet :
Délibération du Conseil Municipal du 12 mars 2019

Pièce n°

3



ARCHITECTES URBANISTES

SOMMAIRE

PREAMBULE	07
- La portée juridique du règlement du Plan Local d’Urbanisme	07
- Mode d’emploi du règlement	07
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES	08
ARTICLE DG1 - CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	08
ARTICLE DG2 - PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D’URBANISME	08
ARTICLE DG3 – ADAPTATIONS MINEURES	08
ARTICLE DG4 – LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE	08
ARTICLE DG5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	08
ARTICLE DG6 – LEXIQUE DU REGLEMENT	10
ARTICLE DG7 – AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES	13
ARTICLE DG8 – SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L. 151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L’URBANISME	14
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	15
CHAPITRE 1. UA_ZONE URBAINE UA – CENTRALE.	15
UA 1. Usage des sols et destination des constructions.	16
UA 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.	16
UA 2.1 Volumétrie et implantations des constructions	16
UA 2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère	18
UA 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions	20
UA 2.4 Stationnement	20
UA 3. Equipement et réseaux.	22

UA 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	22
UA 3.2 Desserte par les réseaux	22
CHAPITRE 2. UB_ZONE URBAINE	24
UB 1. Usage des sols et destination des constructions.	25
UB 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères.	25
UB 2.1 Volumétrie et implantations des constructions	25
UB 2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère	27
UB 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	29
UB 2.4 Stationnement	29
UB 3. Equipement et réseaux.	31
UB 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	31
UB 3.2 Desserte par les réseaux	31
CHAPITRE 3. UE_ZONE URBAINE D’EQUIPEMENTS.	33
UE 1. Usage des sols et destination des constructions.	34
UE 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	34
UE 2.1 Volumétrie et implantations des constructions	34
UE 2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère	36
UE 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	37
UE 2.4 Stationnement	38
UE 3. Equipement et réseaux.	39
UE 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	39
UE 3.2 Desserte par les réseaux	40
CHAPITRE 4. UX_ZONE URBAINE UX A VOCATION D’ACTIVITES.	42
UX 1. Usage des sols et destination des constructions.	43

UA 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	43
UX 2.1 Volumétrie et implantations des constructions	43
UX 2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère	44
UX 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	45
UX 2.4 Stationnement	46
UX 3. Equipement et réseaux	46
UX 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	46
UX 3.2 Desserte par les réseaux	47
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER _____	48
CHAPITRE 5. AU_ZONE A URBANISER AU	48
AU 1. Usage des sols et destination des constructions	49
UA 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	49
AU 2.1 Volumétrie et implantations des constructions	49
AU 2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère	49
AU 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions	49
AU 2.4 Stationnement	49
AU 3. Equipement et réseaux	49
AU 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	49
AU 3.2 Desserte par les réseaux	49
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES _____	50
CHAPITRE 6. A_ZONE AGRICOLE A	50

A 1. Usage des sols et destination des constructions	51
A 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	51
A 2.1 Volumétrie et implantations des constructions	51
A 2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère	52
A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	53
A 2.4 Stationnement	53
A 3. Equipement et réseaux	54
A 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	54
A 3.2 Desserte par les réseaux	54
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES _____	56
CHAPITRE 7. A_ZONE NATURELLE N	57
N 1. Usage des sols et destination des constructions	57
N 2. Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	57
N 2.1 Volumétrie et implantations des constructions	57
N 2.2 Qualité urbaine, architecturale et paysagère	58
N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions	59
N 2.4 Stationnement	59
N 3. Equipement et réseaux	59
N 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées	59
N 3.2 Desserte par les réseaux	60

PREAMBULE

- La portée juridique du règlement du Plan Local d’Urbanisme

L’article L 152-1 du Code de l’Urbanisme dispose que « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

L’autorité en charge d’instruire les demandes doit procéder à l’instruction et délivrer l’autorisation tant sur la base du règlement et du plan de zonage que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d’autres législations et réglementations ayant des effets sur l’occupation et l’utilisation du sol.

- Mode d’emploi du règlement

Toute personne souhaitant entreprendre des travaux ou des aménagements doit respecter les dispositions du Plan Local d’Urbanisme (PLU). Pour connaître les contraintes affectant l’occupation ou l’utilisation du sol, il est nécessaire de consulter le règlement ainsi que les autres plans et documents composant le PLU.

Après avoir déterminé dans quelle zone du PLU votre terrain est situé, le règlement vous informera :

- De l’usage des sols et destination des constructions
- Des caractéristiques urbaines architecturales, environnementales et paysagères
- Des équipements et réseaux

Les règles varient en fonction de la situation du terrain dans une zone déterminée du PLU ou dans un périmètre particulier.

Toute personne peut contacter la Mairie pour connaître les règles nationales rassemblées dans le code de l’Urbanisme, les règles locales édictées dans le PLU ou encore les autres législations et réglementations qui encadrent l’occupation et l’utilisation des sols.

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de BLYES dans le département de l'Ain. Il fixe sous réserve des droits des tiers et du respect de tout autre réglementation en vigueur, les conditions d'utilisation des sols

ARTICLE DG 2 - PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions du règlement qu'il soit écrit ou graphique.

L'autorité chargée d'instruire les demandes doit donc procéder à l'instruction et délivrer les autorisations tant sur la base de ces deux documents que sur la base de prescriptions particulières édictées à partir d'autres législations et réglementations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

Toutes les normes et documents opposables aux PLU ne figurent pas exclusivement dans le Code de l'Urbanisme. D'autres textes législatifs et d'autres Codes (Environnement, Rural, Minier) sont opposables.

ARTICLE DG 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par "adaptations mineures", il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers. Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

Aucune adaptation mineure ne peut être apportée au paragraphe « Usage des sols et destination des constructions » du règlement de chaque zone.

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

ARTICLE DG 4 - LES RECONSTRUCTIONS EN CAS DE SINISTRE

En cas de sinistre conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, la reconstruction sur le même terrain et pour la même destination, pourra être autorisée à condition que la demande soit faite dans les trois ans suivants le sinistre, dont le pétitionnaire doit apporter la preuve.

Ce délai de trois ans pourra éventuellement être prorogé en cas de procédure contentieuse justifiée.

Des prescriptions pourront être imposées afin d'améliorer la conformité des bâtiments à reconstruire au présent règlement du PLU.

ARTICLE DG 5 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître des zones à l'intérieur desquelles s'appliquent les règles définies par le présent texte.

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme distingue plusieurs zones réparties dans quatre grandes catégories :

- Les zones Urbaines
- Les zones A Urbaniser
- Les zones Agricoles
- Les zones Naturelles

Les zones Urbaines (dites zones U)

Elles correspondent aux secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les règles d’urbanisme proposées sont liées au caractère central ou périphérique de la zone, ainsi qu’à son degré d’équipement :

UA : correspondent à la partie la plus ancienne du centre-bourg.

UB : correspondent aux extensions du centre-bourg ancien.

UE : correspondent à une zone d’accueil des équipements, des services publics, installations sportives et de loisirs

UX : correspondent aux secteurs réservés aux activités industrielles du Parc Industriel de la Plaine de l’Ain.

La zone A Urbaniser (dite zone AU)

AU : la zone A Urbaniser correspond au secteur à vocation dominante d’habitat, destiné à être ouvert à l’urbanisation à court ou moyen terme.

La zone à urbaniser peut-être ouverte à l’urbanisation au fur et à mesure de la réalisation d’équipements internes à la zone, ou ouverte à l’urbanisation dans le cadre d’un projet d’aménagement portant sur l’ensemble de la zone. Elle est soumise à une Orientation d’Aménagement et de Programmation : « Secteur Sud ».

Les zones Agricoles (dites zones A)

Les zones agricoles correspondent à des secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.

A : La zone Agricole

As : Le sous-secteur Agricole stricte ou toute construction est interdite.

Les zones Naturelles (dites zones N)

Les zones N correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espace naturels.

N : zone naturelle correspondant aux zones boisées ou à protéger pour des raisons d’esthétique ou d’environnement.

NL : zone naturelle dédiée à l’implantation d’équipements sportifs et de loisirs de plein air (ne nécessitant pas de superstructure) et compatible avec le caractère naturel et paysager de la zone

Ne : zone naturelle à forts enjeux environnementaux qui correspond à l’emprise des zones Natura 2000.

ARTICLE DG 6 - LEXIQUE DU REGLEMENT

Acrotère

Rebord périphérique placé au dernier niveau d'un bâtiment, au-dessus de la terrasse ou du point bas de la toiture, réalisé en maçonnerie, en béton armé ou par prolongement du bardage métallique.

Affouillements et exhaussements

Tous travaux de remblai ou de déblai entraînant la modification de la topographie d'un terrain.

Ces travaux peuvent être soumis à autorisation préalable en matière d'urbanisme.

Les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et des affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie des affouillements est supérieure à 1.000 m² ou lorsque la quantité des matériaux à extraire est supérieure à 2.000 tonnes, sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Alignement

L'alignement est la détermination, par l'autorité administrative compétente, de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Le domaine public routier comprend l'ensemble des biens du domaine public de l'Etat, des Départements et des Communes, affectés aux besoins de la circulation terrestre, à l'exception des voies ferrées. En cas de voirie à créer, l'alignement correspond à la limite d'emprise de la future voie.

Annexe

Il s'agit d'un accessoire et non d'une extension de la construction principale. De faible dimension (en général inférieure à 40 m²) par rapport à la construction principale (voir définition ci-dessous), elle en est séparée matériellement et ne communique pas avec elle.

L'annexe est destinée à un usage complémentaire par rapport à la construction principale (garage, stockage, abri de jardin, réserve, cellier, ateliers non professionnels...).

Une piscine n'est pas considérée comme une annexe.

Changement de destination

Il s'agit de la transformation de l'occupation ou de la destination du sol, avec ou sans travaux.

Il y a changement de destination lorsqu'une construction ou un local passe de l'une des 5 destinations existantes à une autre ou de l'une des 20 sous-destinations existantes à une autre.

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

Clôture

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou espace. L'édification d'une clôture est subordonnée à une déclaration préalable, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière. La demande de clôture peut figurer sur le dossier de permis de construire, auquel cas la déclaration préalable est inutile.

Construction existante

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

Division parcellaire

Il s'agit d'une opération qui consiste à diviser un terrain en deux ou plusieurs parcelles.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions est définie par la surface représentant la projection verticale du volume de l'ensemble des constructions. Pour son calcul, ne sont pas pris en compte :

- les débords de toiture, les oriels, dont la profondeur est au plus égale à 0,80 mètre ;

- les éléments architecturaux et/ou de modénature (tels que corniches, bandeaux, encadrements de fenêtres, marquises), dont la profondeur est au plus égale à 0,40 mètre par rapport au nu général de la façade ;
- les balcons ;
- les dispositifs de protection contre le rayonnement solaire dont la profondeur est inférieure ou égale, par rapport au nu général de la façade, à 0,80 mètre

Emplacement réservé

Un emplacement réservé permet de réserver des terrains pour la réalisation :

- de voies et ouvrages publics
- d'installations d'intérêt général
- d'espaces verts
- des programmes de logements dans un but de mixité sociale (dans les zones urbaines ou à urbaniser) ;

Bénéficiaires : Le bénéficiaire d'un emplacement réservé est la collectivité publique : Etat, Département, commune, groupements de communes ou bien encore organismes concessionnaires ou gestionnaires d'un service public.

Champ d'application : Ces emplacements sont situés selon les besoins et les moyens appréciés par la collectivité. Il s'agira indifféremment de secteurs bâtis ou non. La superficie des emplacements réservés n'est pas limitée, elle est déterminée par l'emprise nécessaire à la réalisation du ou des projets.

Aucune limite dans le temps n'est fixée.

Espaces libres

Les espaces libres du terrain correspondent à la partie de sa superficie qui n'est pas occupée par l'emprise au sol des constructions.

Extension

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

Emprise publique

L'emprise publique correspond à tout espace public ne pouvant être qualifié de voie publique. Constituent ainsi des emprises publiques les places, mails, parvis, cours urbaines, jardins publics et parcs publics, voies ferrées, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les chemins piétons, les voies vertes, les pistes cyclables etc.

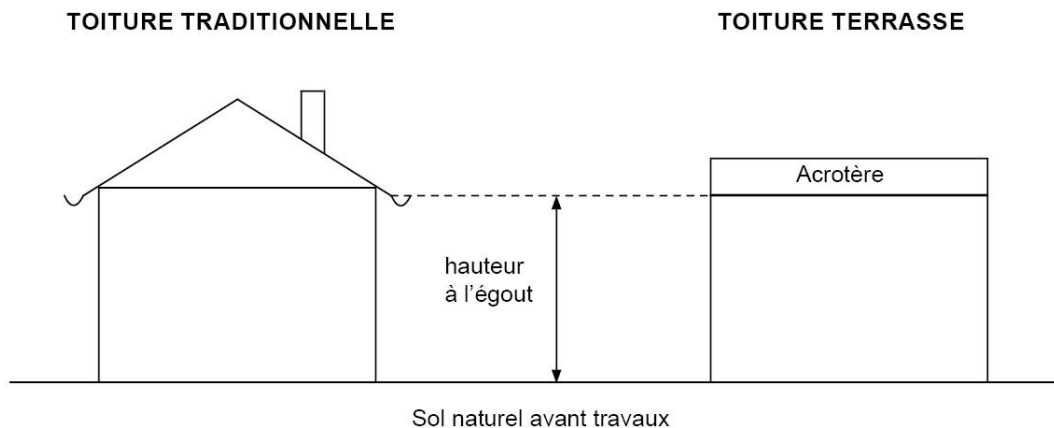
Faîtage

Au sommet d'une toiture, intersection horizontale de deux versants dont les pentes sont opposées.

Hauteur des constructions

La hauteur des constructions correspond à la différence d'altitude mesurée verticalement entre l'égout de toit (hors acrotère pour les toitures-terrasses) le plus haut du bâtiment et le sol naturel avant travaux.

Sont exclus du calcul de la hauteur les ouvrages techniques, tels que les souches de cheminée, ventilation, les machineries d'ascenseur, les dispositifs de mise en sécurité ou en accessibilité tels qu'ascenseurs, escaliers de secours, les éléments architecturaux dès lors qu'ils demeurent ponctuels.



Implantation contiguë

Une implantation est dite contiguë lorsque les façades ou pignons de constructions voisines sont directement en contact l'un avec l'autre en limite séparative.

Limites de références

Le terme « limite de référence » utilisé dans le présent règlement, désigne les limites :

- des voies publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique ;
- des places, parcs de stationnement et jardins publics ;
- des emplacements réservés nécessaires à la création, à l'élargissement ou à l'extension des dites voies et places.

Toutefois ne constituent pas des limites de référence au sens de la présente définition les servitudes de passage et les cheminements spécifiques piétons (hors trottoir) et/ou cyclistes (piste).

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de parcelle.

En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Limite séparative latérale

C'est la limite entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie.

Limite séparative de fond de parcelle

Une limite de fond de parcelle est la limite opposée à la voie.

Mur bahut

Il s'agit d'un mur bas faisant office de clôture et pouvant être surmonté d'un dispositif d'une grille d'une arcature ou d'une balustrade.

Surface de plancher

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Unité foncière ou tènement foncier

Une unité foncière correspond à un îlot d'un seul tenant composée d'une ou plusieurs parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Zones humides

Les zones humides sont définies par l’article L211-1 du Code de l’Environnement comme des « terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d’eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l’année ».

ARTICLE DG 7 - AVERTISSEMENT SUR LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

La commune de Blyes est concernée par certains risques naturels et technologiques :

Il s’agit de risques liés :

- aux inondations de la rivière d’Ain
- à la proximité du centre nucléaire de Production d’Electricité du Bugey et du centre d’ingénierie destruction et environnement (CIDEN) de Creys-Malville
- aux séismes
- aux gonflements d’argiles
- à l’exposition au plomb
- aux risques de transport de matière dangereuse
- aux risques de rupture de barrage d’Allement, Coiselet et Vouglans
- aux entreprises à risques (SEVESO)

Inondations :

Le territoire communal est traversé du Nord au Sud par la rivière d’Ain. Ce cours d’eau a fait l’objet d’un PPRI approuvé en novembre 2001. Ce document met en avant des zones rouges (zones inondables à conserver comme telles, zones réglementées) et des zones blanches. Pour chacune de ces zones, le règlement du PPRI précise les aménagements qui sont interdits ou autorisés et pour les aménagements autorisés, les règles d’urbanisme de construction et d’exploitation qui doivent être respectées. La partie ouest est concernée par le zonage rouge du PPRI.

Proximité de la centrale nucléaire du Bugey :

Trois périmètres de protection de 0 à 2 km ; de 2 à 5 km et de 5 à 10 km sont définis de part et d’autre de la centrale nucléaire du Bugey, les communes situées dans ces trois zones sont intégrées au Plan Particulier d’Intervention (P.P.I.). Blyes se localise dans le périmètre de sécurité de 10 km.

Séismes :

La commune de Blyes est classée en zone de sismicité 3 (modérée) qui impose des règles de construction parasismique pour les bâtiments recevant du public, les habitations individuelles et les bâtiments commerciaux et industriels.

Gonflements d’argiles :

L’ensemble du territoire communal de Blyes est concerné par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles.

Exposition au plomb :

Conformément aux dispositions de l’article R123-13-14 du code de l’urbanisme, l’arrêté préfectoral n° 2001-5521 du 2 mai 2001 porte sur le classement du département de l’Ain en tant que zone à risque d’exposition au plomb. D’après le site du Ministère de l’écologie, du développement durable et de l’énergie, « le Constat de Risque d’Exposition au Plomb (CREP) répond à un problème de santé publique et vise à protéger les enfants et les femmes enceintes, populations particulièrement exposées au risque d’intoxication par le plomb, également appelé saturnisme. »

Seuls, les bâtiments à usage d’habitation construits avant le 1er janvier 1949 sont concernés par ce constat.

Risques de transport de matière dangereuse :

La commune de Blyes est concernée par deux canalisations souterraines de gaz naturel :

- La canalisation de gaz « Chazey-Blyes » de diamètre nominal DN 150 mm ; pression maximale en service (PMS) 25 bars,

- La canalisation souterraine de gaz « Chazey-Blyes » de diamètre nominal DN 100 mm ; pression maximale en service (PMS) 67,7 bars.

Ces deux canalisations de gaz prennent place dans la partie Nord de la commune.

Aux risques de rupture de barrage d’Allement, Coiselet et Vouglans

La commune est soumise à 3 Plans Particuliers d’Intervention concernant les risques de rupture des barrages d’Allement, du Coiselet et de Vouglans.

Aux entreprises à risques (SEVESO) :

Le Parc Industriel de la Plaine de l’Ain (PIPA) s’étend sur deux communes : Saint-Vulbas et Blyes

Au sein du PIPA, différentes entreprises implantées font l’objet d’un périmètre à risque dans le PPRT il s’agit de :

- Trédi
- Speichim Processing
- Siegfried

Ces trois entreprises sont classées SEVESO seuil haut. Par arrêté du 1er décembre 2017, le préfet de l’Ain a prescrit l’élaboration d’un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) lié aux activités de ces 3 entreprises implantées sur le PIPA.

En application de l’article L.515-16 du code de l’environnement, le périmètre d’exposition aux risques comprend quatre types de zones de risques qui sont définies en fonction du type de risque, de leur gravité, de leur probabilité, de leur cinétique, mais aussi à partir des orientations stratégiques déterminées par les acteurs du PPRT (personnes et organismes associés et services instructeurs) lors de son élaboration :

- deux **zones rouges** d’un niveau d’aléa fort à très fort pour la vie humaine :
 - une zone rouge foncé R très fortement exposée aux risques,
 - une zone rouge clair r fortement exposée aux risques ;
- deux **zones bleues** d’un niveau d’aléa faible à moyen pour la vie humaine :
 - une zone bleue foncée B moyennement exposée aux risques,
 - une zone bleue clair b faiblement exposée aux risques ;

ARTICLE DG 8 - SECTEURS IDENTIFIES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 et L.151-23 DU CODE DE L’URBANISME

Certains éléments bâtis ou végétaux sont localisés (étoile) sur les documents graphiques au titre des articles L151-19 et L.151-23. Ils doivent faire l’objet d’une préservation et d’une mise en valeur. A ce titre, les constructions, les aménagements de voirie, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle prescription doivent être conçus pour garantir la mise en valeur de ces ensembles paysagers.

Pour les éléments paysagers, leur destruction partielle est admise dès lors qu’elle est compensée pour partie par des plantations restituant ou améliorant l’ambiance végétale initiale du terrain.

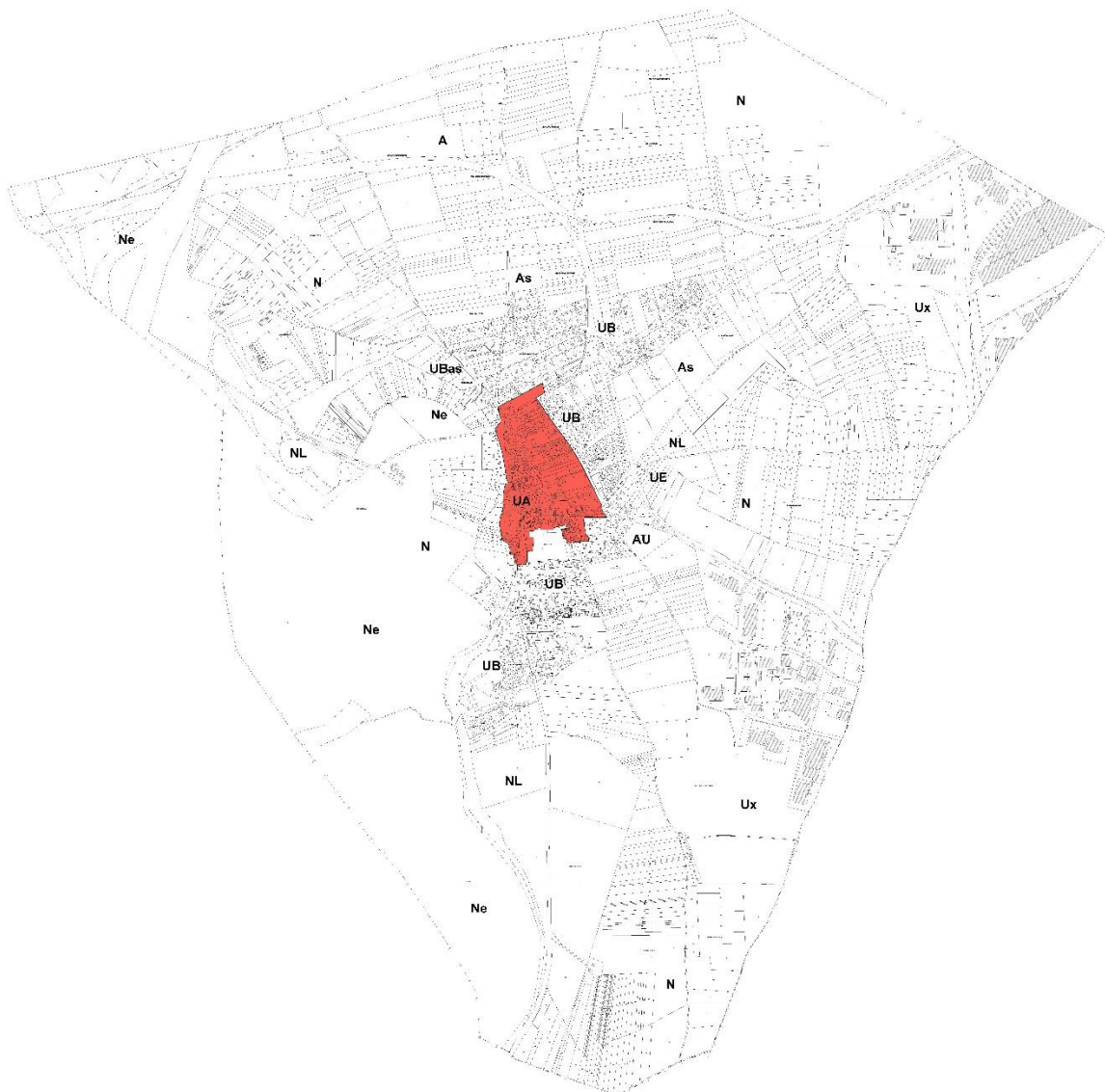
Cette disposition n’est pas applicable aux travaux ou ouvrages relatifs aux voiries et réseaux d’intérêt public dès lors qu’ils poursuivent un objectif d’intérêt général et qu’ils sont incompatibles, du fait de leur nature ou de leur importance, avec la conservation des espaces végétalisés à mettre en valeur localisés aux documents graphiques.

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ZONE URBAINE CENTRALE

La zone urbaine UA correspond à la partie la plus ancienne et la plus dense du centre-bourg. C’est une zone de centralité multifonctionnelle, dont le caractère principal de l’organisation urbaine est un rapport fort du bâti avec la rue.

Les objectifs poursuivis sont de préserver les caractéristiques morphologiques et architecturales du centre-bourg, et d’assurer sa transition avec son environnement urbain ou naturel tout en pérennisant son rôle de centralité en favorisant, selon le contexte local, l’implantation d’activités commerciales ou de services.



UA 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UA 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées sauf celles prévues à l'article UA 1.2
- Les nouvelles constructions à usage agricole sauf celles mentionnées à l'article UA 1.2
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitation légère de loisirs
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone
- L'ouverture, l'extension et le renouvellement des carrières

UA 1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les installations et travaux divers, ne peuvent pas être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
 - o Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d'une zone urbaine
 - o Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - o Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
 - o Que le volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
- Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

UA 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UA 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UA 2.1.1 : Volumétrie et hauteur

HAUTEUR

Voir définition à l'article DG6.

La hauteur des constructions est plafonnée à 9m ou (R+2)

Une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- pour la réalisation de rez-de-chaussée commerciaux et/ou d'activités

IMPLANTATION ET VOLUMES SUR LA PARCELLE

L’implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en tenant compte de l’environnement existant en s’y intégrant le mieux possible.

La construction doit s’adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

UA 2.1.2 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s’implantent :

- En limite de référence
- En recul, dans le cas où la continuité visuelle du bâti le long de la limite de référence est assurée par des éléments bâtis tels que murs de clôture, portails, dont l’aspect et les proportions correspondent à cet objectif.

Des implantations différentes peuvent être autorisées afin de prendre en compte l’implantation, la volumétrie des constructions, la morphologie urbaine environnante, la mise en scène de bâti et d’éléments paysagers remarquables.

L’implantation d’ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peut être également autorisée entre l’alignement et le recul imposé.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m.

Les annexes sont interdites en limite sur l’emprise publique

UA 2.1.3 : Implantation par rapport aux limites séparatives

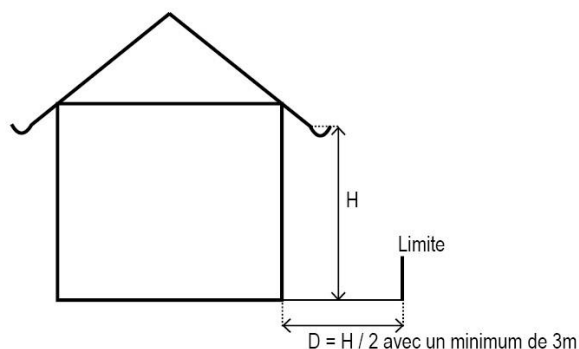
Les constructions s’implantent :

- Soit en limite séparative latérale (Voir définition article DG6) :

Dans le cas d’une construction jointive à un bâtiment existant déjà implanté en limite, la hauteur de la construction ne pourra excéder celle des constructions existantes.

- Soit en recul :

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point* de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



* Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels.

Dans le cas d'une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, les portails ou portes de garage devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l'arrêt hors du domaine public.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m.

Concernant les annexes :

- L'implantation en limite séparative est autorisée
- Dans le cas d'une implantation en recul la distance minimale de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur

UA 2.1.4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Cette distance ne s'applique pas aux piscines.

UA 2.1.5 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 2.1.1, 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4, 2.4, 2.3 du présent chapitre.

UA 2.2 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'identité villageoise de Blyes. Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage blyard.

Les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle et les rythmes du tissu ancien soient respectés.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

UA 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur doit être proche des bâtiments traditionnels environnants, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs vives et noires sont interdites. Les menuiseries de couleurs vives sont interdites pour les bâtiments à usage d'habitation.

Les couleurs des façades et des menuiseries seront issues du nuancier (en annexe du PLU et disponible en mairie).

UA 2.2.2 Caractéristiques des toitures

- Les constructions devront être couvertes d'une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 et 40 %.
- Les toitures doivent avoir un débord de 60 cm au maximum en façade et de 30 cm maximum en pignon, sauf dans le cas d'implantation de la construction sur limite séparative. Dans le cas d'une

toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu'en façade, soit au maximum 60 cm.

- Les couvertures doivent être réalisées en tuile avec les couleurs du nuancier (en annexe du PLU et disponible en mairie).
- Les annexes adossées à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.
- Les toits terrasses comme élément de liaison entre les volumes principaux de bâtiments et les toits terrasses de constructions semi-enterrées ou de construction entièrement adossées au bâtiment principal formant un balcon peuvent être autorisés lorsqu'ils s'intègrent dans l'architecture de la construction principale.
- Les ouvertures ou capteurs solaires non intégrés à la pente du toit sont interdits (positionnement dans le pan de toiture), sauf toit-terrasse. Ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures, en bandeau préférentiellement pour les capteurs solaires).

UA 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant
- En limite de référence et en prolongement du bâti ancien :
 - o La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m
 - o Les murs en maçonnerie pleine, en pierre ou enduite sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum d'1,60m
 - o Elles pourront être doublées d'une haie vive et favorisant les essences locales : les haies mono-essences sont proscrites
 - o Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins sont interdites
- En limite séparative :
 - o La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m
 - o Les haies vives sont autorisées sous réserve d'utiliser une diversité d'essences locales. Les haies mono-essences sont interdites.
 - o Les murets pleins sont autorisés et limités à 1,80m maximum.
 - o Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins sont interdites

UA 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont recommandées. L'utilisation de matériaux durable pour la construction, ainsi que de l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.).

UA 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Objectifs :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 20 % d'espaces perméables dont au moins 50% devront être des espaces plantés, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

Dispositions particulières : en cas d'impossibilité avérée, des dispositions différentes pourront être envisagées.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Pour les espaces réservés au stationnement, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les espaces perméabilisés.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif :

Pour tout projet comprenant au moins six lots ou six logements, y compris lots et/ou logements, il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif.

Il devra être implanté en bordure du domaine public. Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte.

UA 2.4 Stationnement

- VEHICULES MOTORISES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation (sauf résidences ou foyers pour seniors, jeunes ou étudiants)

- 1 place de stationnement par tranche de 50m² de SDP, avec a minima une place par logement
- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements, il est exigé une place supplémentaire banalisée (pour les visiteurs) par tranche indivisible de 4 logements.
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- Pour les résidences ou foyers pour seniors : les places de stationnements seront réalisées selon les besoins.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25m² de SDP.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente destinées aux employés
- Si la surface de vente est supérieure à 400m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d’équipement collectif, d’accueil du public ou de restauration :

- A destination du personnel : 1 place pour 2 employés
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20m² de SDP toute surfaces comprises
- Destinées à l’hébergement : 1 place par chambre
- Destinées à la restauration : 1 place par 20m² de SDP (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d’enseignement :

- Il conviendra de prévoir le nombre de places de stationnement en fonction des besoins.

- **Modalités d’application :**

La règle générale applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d’extension, ne sont prise en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d’impossibilité technique, le porteur de projet peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, soit ;

-de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l’opération,

-de l’acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l’absence d’un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la non opposition à déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation et /ou de la gestion de parcs publics de stationnement.

- **VELOS :**

Le stationnement vélo à prévoir est déterminé en fonction de la vocation de l’immeuble. L’encadré ci-dessous rappelle les minimums nationaux réglementaires :

	Minimum national réglementaire	Recommandations
Cas des bâtiments d’habitation	L’espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l’article R.111-14-5 du CCH doit avoir une superficie de : <ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logements pour les logements jusqu’à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m² Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.	Il est recommandé de prévoir en général un garage dont la surface représente au moins 3% de la SDP de l’immeuble d’habitation.
Cas des autres bâtiments	L’espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l’article R.111-14-5 du CCH doit avoir une	Dans le cas général en dehors de l’habitat, les besoins de stationnement sont fonction de

	superficie représentant 1,5% de la SDP. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.	l’importance de l’usage du vélo pour se rendre sur le site concerné.
--	---	--

UA 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UA 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UA 3.1.1 Accès

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

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Les accès doivent respecter l’écoulement des eaux de la voie publique.

UA 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l’approche des moyens de lutte contre l’incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent se prolonger par un cheminement doux permettant aux deux roues non motorisées et aux piétons de relier une emprise publique.

UA 3.2 Desserte par les réseaux

UA 3.2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle à destination d’habitation ou d’activité doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Toute construction dont l’activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d’un dispositif agréé de protection contre les retours d’eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

UA 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d’habitation ou d’activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d’assainissement par un dispositif d’évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L’évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

UA 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l’unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d’infiltration, puits d’infiltration, noue ou bassin d’infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs ;

Dispositions particulières :

- En cas d’impossibilité avérée d’infiltration, les eaux pluviales seront orientées, après régulation, sous réserve d’accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales, et en dernier ressort dans un réseau unitaire, et également sous réserve d’accord de la collectivité ;

UA 3.2.4 Réseaux divers

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l’aspect extérieur des façades, sauf en cas d’impossibilité technique.

Télécommunications :

L’ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé etc.) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégré à l’aspect extérieur des façades, sauf en cas d’impossibilité technique.

Toute construction nouvelle ou opération d’aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu’à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d’assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d’aménagement.

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 (horaires notamment).

L’ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d’impossibilité technique.

Les mâts et lanternes d’éclairage seront de style identique aux appareils d’éclairage public de la zone à bâtir. L’orientation de la crosse et les propriétés photométriques des nouvelles lampes éviteront toute émission de flux lumineux au-dessus de l’horizon (lutte contre la pollution lumineuse).

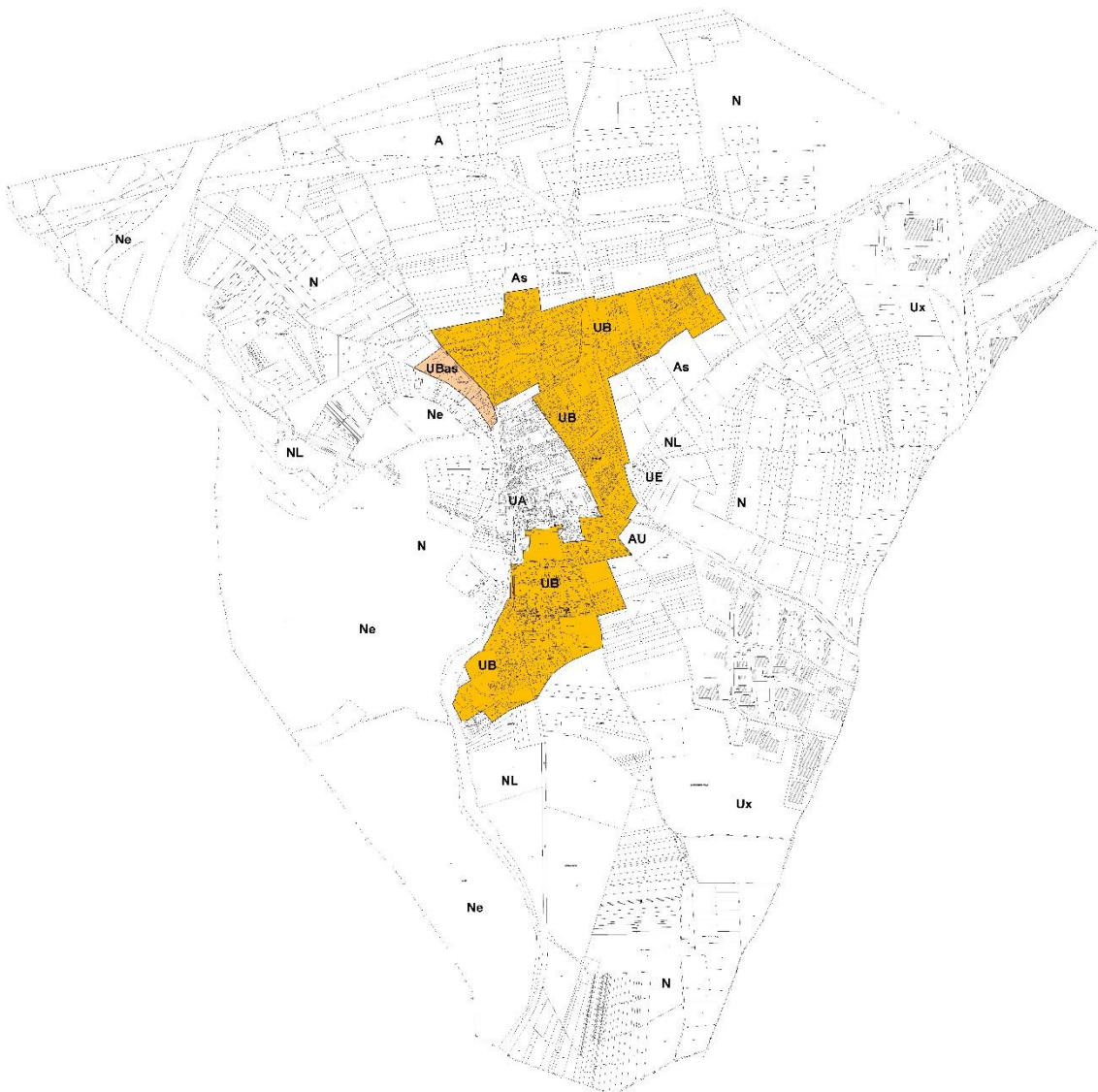
CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

ZONE URBAINE

Les Zones urbaines UB correspondent aux extensions du centre-bourg ancien. Leur vocation est essentiellement l’habitat ainsi que des activités compatibles avec l’habitat comme l’accueil d’équipements et de services publics, d’installations sportives et de loisirs. Il peut ponctuellement s’y trouver des activités anciennes qui perdurent.

On distingue un sous-secteur :

- La zone UBas : zone urbaine périphérique où l’assainissement autonome est autorisé



UB 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UB 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées sauf celles prévues à l’article UB 1.2
- Les nouvelles constructions à usage agricole sauf celles mentionnées à l’article UB 1.2
- Le stationnement hors garage, d’une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d’habitation légère de loisirs
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone
- L’ouverture, l’extension et le renouvellement des carrières

UB 1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d’activités, de commerces, les installations et travaux divers, ne peuvent pas être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l’habitat demeure l’affectation principale.
- Les constructions à usage agricole directement liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations existantes.
- Les installations classées pour la protection de l’environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, sont admises à condition :
 - o Qu’elles soient compatibles avec le caractère et la vocation d’une zone urbaine
 - o Qu’elles n’entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d’accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ou sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
 - o Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
 - o Que le volume et aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant
- Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

UB 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UB 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UB 2.1.1 : Volumétrie et hauteur

HAUTEUR

Voir définition à l’article DG6

La hauteur des constructions est plafonnée à 7m ou R+1 suivant la définition de la hauteur à l’article DG6 du présent règlement.

Cette hauteur ne concerne pas les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

IMPLANTATION ET VOLUMES SUR LA PARCELLE

L’implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en tenant compte de l’environnement existant en s’y intégrant le mieux possible.

La construction doit s’adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.
Les déblais remblais doivent être limités

UB 2.1.2 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s’implantent :

- Soit à l’alignement
- Soit à une implantation à 5m minimum

Règles particulières :

- le long des limites de la RD 62 de 0 à 5m maximum
- le long de l’ancienne RD 124 : 5m maximum

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

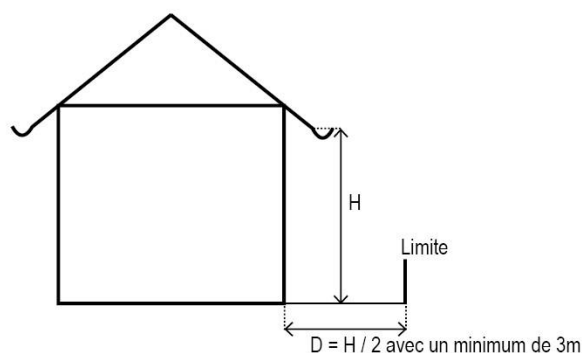
- pour un groupe de constructions comprises dans une opération d’ensemble et édifiées le long de voies de desserte intérieure.
- quand l’implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d’architecture, de volumétrie des constructions, de mise en scène de bâti remarquable, de dégagements visuels, de performances d’éclairage et énergétiques.
- pour l’implantation d’ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m.

Les annexes sont interdites en limite sur l’emprise publique

UB 2.1.3 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point* de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d’altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



* Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels.

Dans le cas d’une implantation en recul par rapport aux limites séparatives, les portails ou portes de garage devront respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite de référence ou être aménagés de façon à permettre l’arrêt hors du domaine public.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite :

- si elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elle-même édifiées en limite séparative sur le terrain voisin : leur hauteur ne pourra excéder celle des constructions existantes.
- si elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.
- si elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m.

Concernant les annexes :

- L'implantation en limite séparative est autorisée
- Dans le cas d'une implantation en recul la distance minimale de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur

UB 2.1.4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Cette distance ne s'applique pas aux piscines.

UB 2.1.5 : Emprise au sol

Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,4 maximum.

UB 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l'identité villageoise de Blyes. Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l'architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l'architecture d'origine.

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l'énergie seront autorisées à condition toutefois de s'insérer de façon harmonieuse dans le paysage blyard.

Les services compétents chargés de l'instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l'échelle et les rythmes du tissu ancien soient respectés.

Rappel : l'insertion de la construction ou de l'aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l'Urbanisme (volet paysager).

UB 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur doit être proche des bâtiments traditionnels environnants, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs vives et noires sont interdites. Les menuiseries de couleurs vives sont interdites pour les bâtiments à usage d'habitation.

Les couleurs des façades et des menuiseries seront issues du nuancier (en annexe du PLU et disponible en mairie).

UB 2.2.2 Caractéristiques des toitures

- Les constructions devront être couvertes d’une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 à 40 %.
- Les toitures doivent avoir un débord de 60 cm au maximum en façade et de 30 cm maximum en pignon, sauf dans le cas d’implantation de la construction sur limite séparative. Dans le cas d’une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu’en façade, soit au maximum 60 cm.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuile avec les couleurs du nuancier (en annexe du PLU et disponible en mairie).
- Les annexes adossées à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.
- Les toits terrasses comme élément de liaison entre les volumes principaux de bâtiments et les toits terrasses de constructions semi-enterrées ou de construction entièrement adossées au bâtiment principal formant un balcon peuvent être autorisés lorsqu’ils s’intègrent dans l’architecture de la construction principale.
- Les ouvertures ou capteurs solaires non intégrés à la pente du toit sont interdits (positionnement dans le pan de toiture), sauf toit-terrasse. Ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures, en bandeau préférentiellement pour les capteurs solaires).

UB 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant
- En limite de référence et en prolongement du bâti ancien :
 - o La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m
 - o Elles pourront être doublées d’une haie vive et favorisant les essences locales : les haies mono-essences sont proscrites
 - o Les clôtures en panneaux d’éléments préfabriqués pleins sont interdites
- En limite séparative :
 - o La hauteur des clôtures est limitée à 1.80 m
 - o Les haies vives sont autorisées sous réserve d’utiliser une diversité d’essences locales. Les haies mono-essences sont interdites
 - o Les clôtures en panneaux d’éléments préfabriqués pleins sont interdites

UB 2.2.4 Mesures d’amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions.

L’orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d’énergie sont recommandées. L’utilisation de matériaux durable pour la construction, ainsi que de l’installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l’harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l’espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.).

UB 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Objectifs :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;
- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 30 % d'espaces perméables dont au moins 50 % devront être des espaces plantés, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Pour les espaces réservés au stationnement, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les espaces perméabilisés.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif :

Pour tout projet comprenant au moins six lots ou six logements, y compris lots et/ou logements, il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif.

Il devra être implanté en bordure du domaine public. Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte.

UB 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- VEHICULES MOTORISES :

Pour les constructions à usage d'habitation (sauf résidences ou foyers jeunes ou étudiants)

Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher.
- 1,5 places de stationnement de 50 à 75 m² de surface de plancher.
- 2 places de stationnement au-dessus de 75 m² de surface de plancher.
- Il devra être prévu en plus pour les visiteurs 1 place de parking par tranche indivisible de 4 logements.

- A minima, 2 de ces places devront être accessibles sur l’espace public et pourront être abritées ou couvertes
- La règle proposée n’exclut pas la possibilité de faire un garage.
- Ces normes ne s’appliquent pas aux extensions qui n’ont pas pour effet la création d’unités habitables nouvelles.
- Pour les résidences ou foyers pour seniors : les places de stationnements seront réalisées selon les besoins.

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25m² de SDP.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente destinées aux employés
- Si la surface de vente est supérieure à 400m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d’équipement collectif, d’accueil du public ou de restauration :

- A destination du personnel : 1 place pour 2 employés
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20m² de SDP toute surfaces comprises
- Destinées à l’hébergement : 1 place par chambre
- Destinées à la restauration : 1 place par 20m² de SDP (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d’enseignement :

- Il conviendra de prévoir le nombre de places de stationnement en fonction des besoins.
- **Modalités d’application :**

La règle générale applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d’extension, ne sont prise en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d’impossibilité technique, le porteur de projet peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, soit ;

-de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l’opération,

-de l’acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l’absence d’un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la non opposition à déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation et /ou de la gestion de parcs publics de stationnement.

- VELOS :

Le stationnement vélo à prévoir est déterminé en fonction de la vocation de l’immeuble. L’encadré ci-dessous rappelle les minimums nationaux réglementaires :

	Minimum national réglementaire	Recommandations
Cas des bâtiments d’habitation	L’espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l’article R.111-14-5 du CCH doit avoir une superficie de :	Il est recommandé de prévoir en général un garage dont la surface

	<ul style="list-style-type: none"> - 0,75 m² par logements pour les logements jusqu’à 2 pièces principales - 1,5 m² par logement dans les autres cas avec une superficie minimale de 3 m² <p>Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.</p>	représente au moins 3% de la SDP de l’immeuble d’habitation.
Cas des autres bâtiments	L’espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l’article R.111-14-5 du CCH doit avoir une superficie représentant 1,5% de la SDP. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.	Dans le cas général en dehors de l’habitat, les besoins de stationnement sont fonction de l’importance de l’usage du vélo pour se rendre sur le site concerné.

UB 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UB 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UB 3.1.1 Accès

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

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Les accès doivent respecter l’écoulement des eaux de la voie publique.

UB 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l’approche des moyens de lutte contre l’incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent se prolonger par un cheminement doux permettant aux deux roues non motorisées et aux piétons de relier une emprise publique.

UB 3.2 Desserte par les réseaux

UB 3.2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle à destination d’habitation ou d’activité doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Toute construction dont l’activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d’un dispositif agréé de protection contre les retours d’eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

UB 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d’habitation ou d’activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d’assainissement par un dispositif d’évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L’évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

UB 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l’unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d’infiltration, puits d’infiltration, noue ou bassin d’infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs ;

Dispositions particulières :

- En cas d’impossibilité avérée d’infiltration, les eaux pluviales seront orientées, après régulation, sous réserve d’accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales, et en dernier ressort dans un réseau unitaire, et également sous réserve d’accord de la collectivité ;

UB 3.2.4 Réseaux divers

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l’aspect extérieur des façades, sauf en cas d’impossibilité technique.

Télécommunications :

L’ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé etc.) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégré à l’aspect extérieur des façades, sauf en cas d’impossibilité technique.

Toute construction nouvelle ou opération d’aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu’à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d’assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d’aménagement.

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 (horaires notamment).

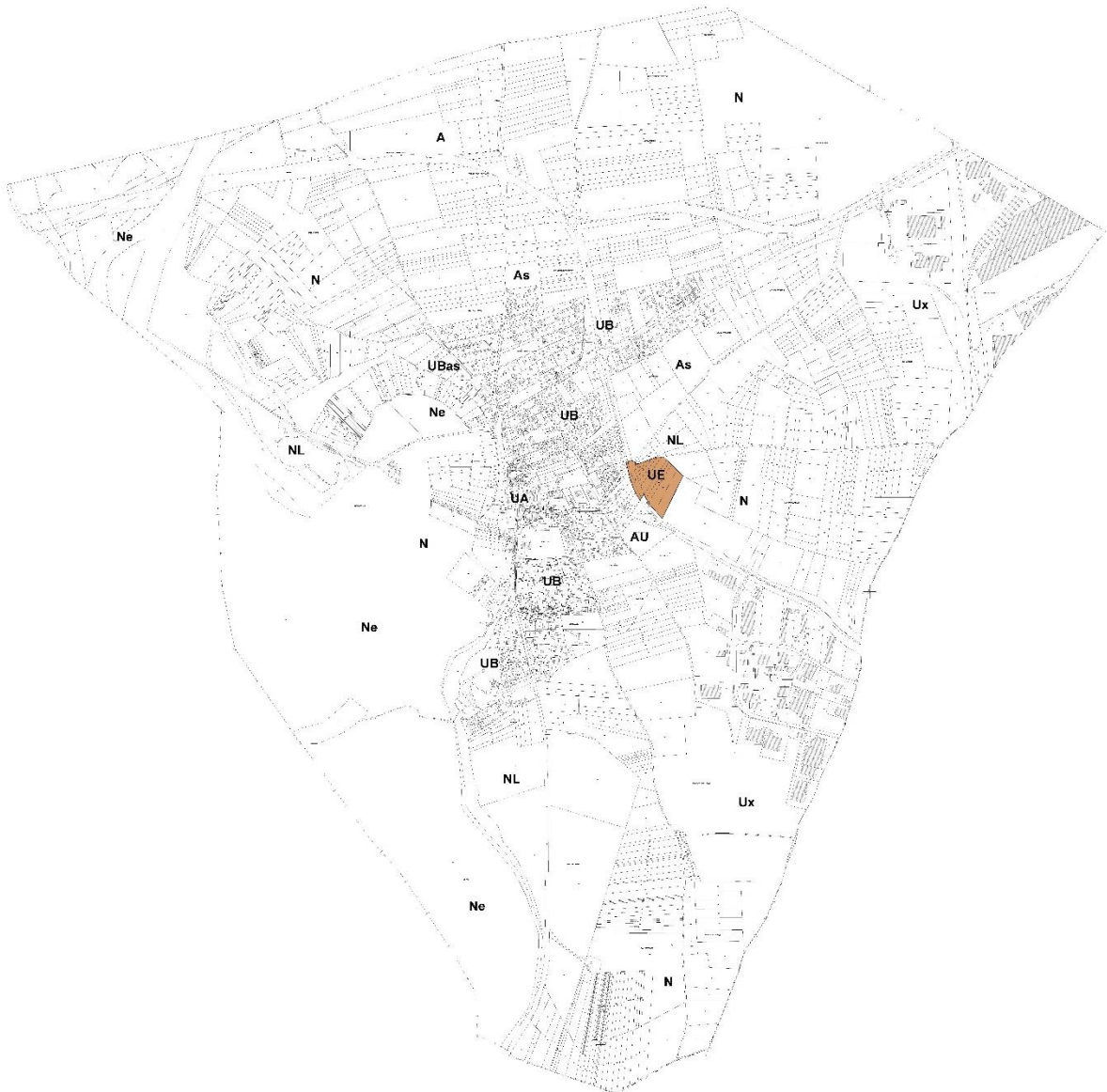
L’ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d’impossibilité technique.

Les mâts et lanternes d’éclairage seront de style identique aux appareils d’éclairage public de la zone à bâtir. L’orientation de la crosse et les propriétés photométriques des nouvelles lampes éviteront toute émission de flux lumineux au-dessus de l’horizon (lutte contre la pollution lumineuse).

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

ZONE UE

La Zone urbaine UE correspond à la zone à vocation d’accueil des équipements publics et d’intérêt collectif.



UE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UE 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées sauf celles prévues à l’article UE 1.2
- Les nouvelles constructions à usage agricole sauf celles mentionnées à l’article UE 1.2
- Le stationnement hors garage, d’une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées
- Les terrains de camping, de caravanage et d’habitation légère de loisirs
- Les dépôts de véhicules et de matériaux usagés
- Les exhaussements et affouillements du sol qui ne sont pas nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone
- L’ouverture, l’extension et le renouvellement des carrières.

UE 1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les installations nécessaires aux services publics ou d’intérêts collectifs compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les logements de fonction de type gardien.
- Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

UE 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

UE 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UE 2.1.1 : Volumétrie et hauteur

HAUTEUR

Voir définition à l’article DG6.

La hauteur des constructions est plafonnée à 9m ou (R+2) suivant la définition de la hauteur à l’article DG6 du présent règlement.

IMPLANTATION ET VOLUMES SUR LA PARCELLE

L’implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en tenant compte de l’environnement existant en s’y intégrant le mieux possible.

La construction doit s’adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

UE 2.1.2 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s’implantent :

- Soit à l’alignement
- Soit à une implantation à 5m minimum

Règles particulières :

- le long des limites de la RD 62 de 0 à 5m maximum
- le long de l'ancienne RD 124 : 5m maximum

Des implantations différentes peuvent être autorisées dans les cas suivants :

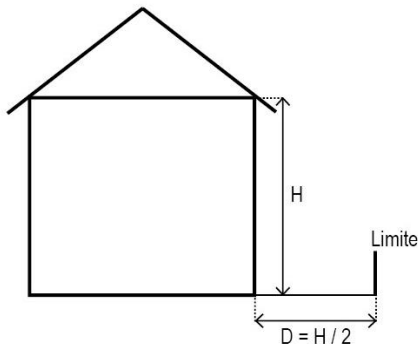
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture, de volumétrie des constructions, de mise en scène de bâti remarquable, de dégagements visuels, de performances d'éclairage et énergétiques.
- pour l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m.

Les annexes sont interdites en limite sur l'emprise publique

UE 2.1.3 : Implantation par rapport aux limites séparatives

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



* Ne sont pas compris dans le calcul du retrait les débords de toiture, les saillies traditionnelles, les éléments architecturaux, les balcons et oriels.

Toutefois, des constructions peuvent être édifiées en limite :

- si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées ou des constructions annexes au bâtiment principal.
- si elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Leur hauteur sur limite n'excède pas 3,50m.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m.

Concernant les annexes :

- L'implantation en limite séparative est autorisée
- Dans le cas d'une implantation en recul la distance minimale de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur

UE 2.1.4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d’au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions non contiguës. Cette distance ne s’applique pas aux piscines.

UE 2.1.5 : Emprise au sol

Le Coefficient d’Emprise au Sol n’est pas réglementé.

UE 2.2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l’identité villageoise de Blyes. Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l’architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l’architecture d’origine.

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l’énergie seront autorisées à condition toutefois de s’insérer de façon harmonieuse dans le paysage blyard.

Les services compétents chargés de l’instruction des dossiers pourront affranchir le projet de certaines règles pourvu que la volumétrie générale, l’échelle et les rythmes du tissu ancien soient respectés.

Rappel : l’insertion de la construction ou de l’aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l’Urbanisme (volet paysager).

UE 2.2.1 Caractéristiques des façades et ouvertures

L’emploi à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

La couleur doit être proche des bâtiments traditionnels environnants, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l’environnement naturel ou bâti. Les couleurs vives et noires sont interdites.

Les menuiseries de couleurs vives sont interdites pour les bâtiments à usage d’habitation.

Les couleurs des façades et des menuiseries seront issues du nuancier (en annexe du PLU et disponible en mairie).

UE 2.2.2 Caractéristiques des toitures

- Les constructions devront être couvertes d’une toiture à deux ou plusieurs versants, de pente uniforme comprise entre 30 et 40%.
- Les toitures doivent avoir un débord de 60 cm au maximum en façade et de 30 cm maximum en pignon, sauf dans le cas d’implantation de la construction sur limite séparative. Dans le cas d’une toiture à trois ou quatre pans, le pan incliné en mur pignon doit avoir le même débord qu’en façade, soit au maximum 60 cm.
- Les couvertures doivent être réalisées en tuile avec les couleurs du nuancier (en annexe du PLU et disponible en mairie).
- Les annexes adossées à un bâtiment principal pourront présenter une toiture à un seul versant.
- Les toits terrasses comme élément de liaison entre les volumes principaux de bâtiments et les toits terrasses de constructions semi-enterrées ou de construction entièrement adossées au bâtiment principal formant un balcon peuvent être autorisés lorsqu’ils s’intègrent dans l’architecture de la construction principale.

- Les ouvertures ou capteurs solaires non intégrés à la pente du toit sont interdits (positionnement dans le pan de toiture), sauf toit-terrasse. Ils devront être intégrés à la composition architecturale du bâtiment (positionnement cohérent avec le traitement des façades et notamment les ouvertures, en bandeau préférentiellement pour les capteurs solaires).

UE 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

- Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec la construction principale et le site environnant
- En limite de référence et en prolongement du bâti ancien :
 - o Les haies vives sont autorisées sous réserve d'utiliser une diversité d'essences locales. Les haies mono-essences sont interdites.
 - o Les murs en maçonnerie peinte, en pierre ou enduite sont autorisés, sous réserve d'une hauteur maximum d'1,80m.
 - o Les clôtures feront 1,80m max et constituées a minima d'une murette de 0,5m, surmontée ou pas d'un dispositif à clairevoie de conception simple.
 - o Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins sont interdites
- En limite séparative :
 - o Les haies vives sont autorisées sous réserve d'utiliser une diversité d'essences locales. Les haies mono-essences sont interdites.
 - o Les murets pleins sont autorisés et limités à 1,80m maximum.
 - o Sur la limite de la zone UB avec la zone N et la zone As, les murets pleins sont autorisés dans la limite de 0,80m de hauteur.
 - o Les clôtures en panneaux d'éléments préfabriqués pleins sont interdites

UE 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie sont recommandées. L'utilisation de matériaux durables pour la construction, ainsi que de l'installation de matériels utilisant des énergies renouvelables sont encouragées.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple : toiture donnant sur cour, masqué visuellement par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc.).

UE 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Objectifs :

Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau.

Dans ce cadre, ces aménagements doivent tenir compte :

- de la composition des espaces libres environnants, afin de participer à une mise en valeur globale de la zone ;
- de la topographie et de la configuration du terrain, afin que leur composition soit adaptée ;

- de la composition végétale du terrain préexistante dès lors qu'elle est de qualité, afin de la préserver et de la mettre en valeur ;
- de la situation du bâti sur le terrain, afin de constituer un accompagnement.

Paysagement des espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise des constructions. Ces espaces libres nécessitent un traitement paysager, composé d'aménagements végétaux et minéraux, pouvant accueillir des cheminements piétons, des aires de jeux et de détente.

- En ce qui concerne l'aspect quantitatif

La superficie du terrain doit être aménagée avec un minimum de 30 % d'espaces perméables dont au moins 50 % devront être des espaces plantés, d'un seul tenant sauf en cas d'impossibilité démontrée, et comporter des arbres de haute tige et des arbustes.

- En ce qui concerne l'aspect qualitatif

En cas de retrait des constructions par rapport à la limite de référence, cet espace de retrait doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

Pour les espaces réservés au stationnement, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les espaces perméabilisés.

Bacs à ordures ménagères et conteneurs de tri sélectif :

Pour tout projet comprenant au moins six lots ou six logements, y compris lots et/ou logements, il est exigé un local, abri ou emplacement pour les bacs à ordures ménagères et les conteneurs de tri sélectif. Il devra être implanté en bordure du domaine public. Sa conception sera intégrée à la composition architecturale et/ou urbaine et prendra en compte sa perception depuis l'espace public et les contraintes de collecte.

UE 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé au minimum :

- VEHICULES MOTORISES :

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :

- 1 place par tranche indivisible de 25m² de SDP.

Pour les constructions à usage commercial :

- 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de vente destinées aux employés
- Si la surface de vente est supérieure à 400m², une étude portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite

Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :

- A destination du personnel : 1 place pour 2 employés
- Appelées à recevoir du public : 1 place par 20m² de SDP toute surfaces comprises

- Destinées à l’hébergement : 1 place par chambre
- Destinées à la restauration : 1 place par 20m² de SDP (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Pour les établissements d’enseignement :

- Il conviendra de prévoir le nombre de places de stationnement en fonction des besoins.
- **Modalités d’application :**

La règle générale applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.

En cas d’extension, ne sont prise en compte que les surfaces nouvellement créées.

En cas d’impossibilité technique, le porteur de projet peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant pour les places qu’il ne peut réaliser lui-même, soit ;

- de l’obtention d’une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l’opération,
- de l’acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l’absence d’un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la non opposition à déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le Conseil Municipal en vue de la réalisation et /ou de la gestion de parcs publics de stationnement.

- VELOS :

Le stationnement vélo à prévoir est déterminé en fonction de la vocation de l’immeuble. L’encadré ci-dessous rappelle les minimums nationaux réglementaires :

	Minimum national réglementaire	Recommandations
Cas des autres bâtiments	L’espace réservé au stationnement sécurisé des vélos prévu à l’article R.111-14-5 du CCH doit avoir une superficie représentant 1,5% de la SDP. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.	Dans le cas général en dehors de l’habitat, les besoins de stationnement sont fonction de l’importance de l’usage du vélo pour se rendre sur le site concerné.

UE 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

UE 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UE 3.1.1 Accès

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

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Les accès doivent respecter l’écoulement des eaux de la voie publique.

UE 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l’approche des moyens de lutte contre l’incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent se prolonger par un cheminement doux permettant aux deux roues non motorisées et aux piétons de relier une emprise publique.

UE 3.2 Desserte par les réseaux

UE 3.2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction nouvelle à destination d’équipement doit être raccordée au réseau public d’eau potable.

Toute construction dont l’activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public devra être équipée d’un dispositif agréé de protection contre les retours d’eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

UE 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d’équipement produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d’assainissement par un dispositif d’évacuation de type séparatif conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L’évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

UE 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l’unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d’infiltration, puits d’infiltration, noue ou bassin d’infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs ;

Dispositions particulières :

- En cas d’impossibilité avérée d’infiltration, les eaux pluviales seront orientées, après régulation, sous réserve d’accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales, et en dernier ressort dans un réseau unitaire, et également sous réserve d’accord de la collectivité ;

UE 3.2.4 Réseaux divers

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l’aspect extérieur des façades, sauf en cas d’impossibilité technique.

Télécommunications :

L’ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé etc.) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégré à l’aspect extérieur des façades, sauf en cas d’impossibilité technique.

Toute construction nouvelle ou opération d’aménagement doit pouvoir être raccordée aux réseaux de communications électroniques très haut débit (THD), notamment à la fibre optique, et haut débit (HD) quand ils existent. En conséquence, des dispositifs de branchement seront installés depuis le domaine public jusqu’à la construction ou le lot à desservir.

Lorsque le développement des réseaux est programmé et permettra d’assurer la desserte à court terme, les dispositifs de raccordement seront prévus en attente pour les opérations d’aménagement.

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 (horaires notamment).

L’ensemble des nouveaux réseaux et branchements sera réalisé en souterrain en câble passé sous gaine, sauf en cas d’impossibilité technique.

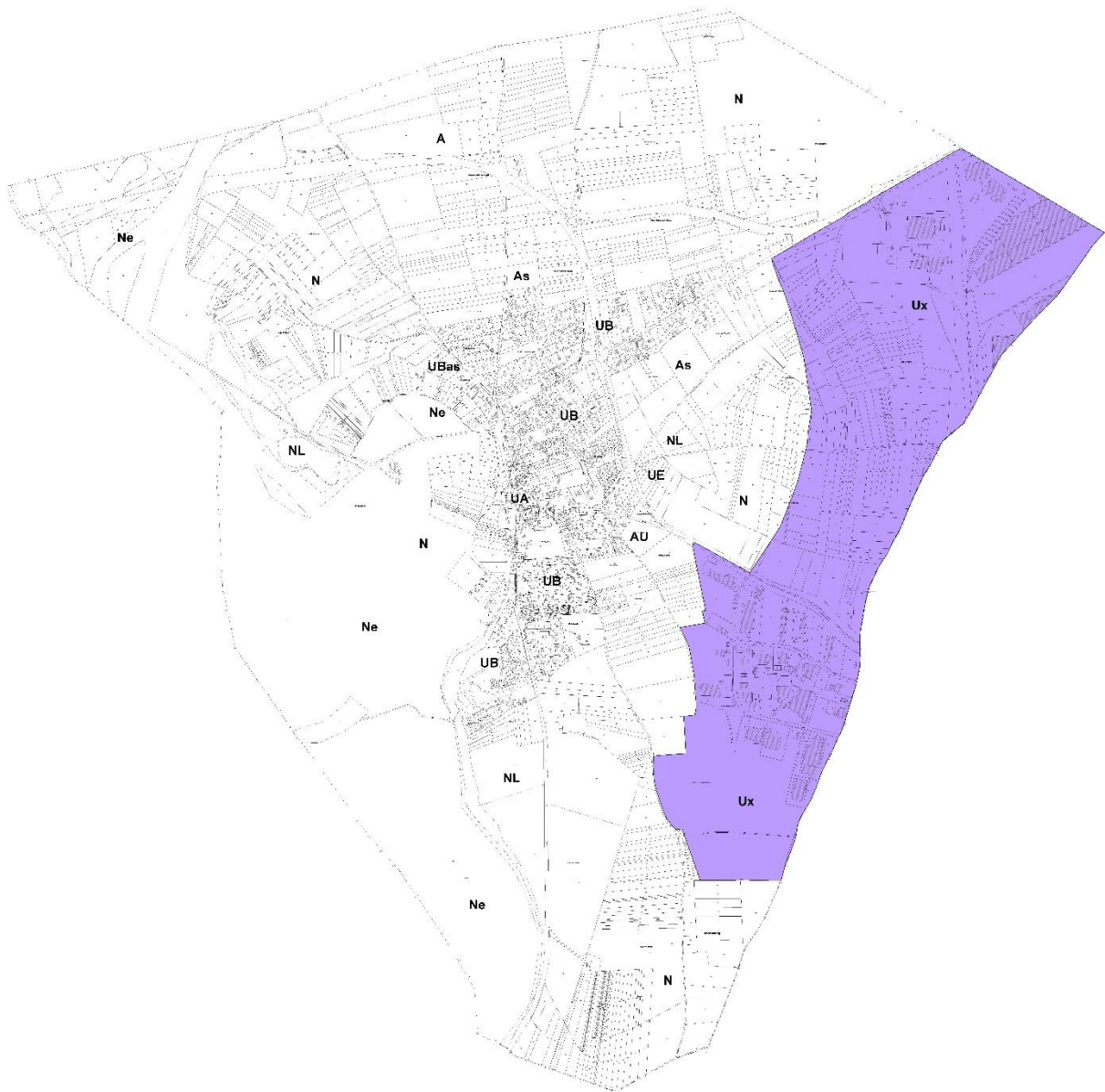
Les mâts et lanternes d’éclairage seront de style identique aux appareils d’éclairage public de la zone à bâtir. L’orientation de la crosse et les propriétés photométriques des nouvelles lampes éviteront toute émission de flux lumineux au-dessus de l’horizon (lutte contre la pollution lumineuse).

CHAPITRE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

La Zone urbaine Ux correspond aux secteurs réservés à l’accueil des activités économiques et industrielles du Parc Industriel de la Plaine de l’Ain.

Les constructions et installations devront se conformer :

- Au règlement et au zonage du PPRt de Blyes - Saint-Vulbas, applicable sur le PIPA.
- Le document de cadrage qualitatif du PIPA : Charte Chromatique et paysagère
- Au sein de la ZAC de la Baccolanche : Le Cahier des Charges de Cession de Terrains



UX 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

UX 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article **UX 1.2** ci-dessous sont interdites. La valorisation des ressources minérales du sous-sol avant l'urbanisation ne sera pas envisageable sur les terrains de la ZAC de la Baccolanche.

En effet, sa situation de porte d'entrée du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain rend incompatible un projet de valorisation du sous-sol avec l'image architecturale et paysagère qualitative de cette porte d'entrée. Dans le cadre d'une extension future du PIPA au Nord-Est, cette action de valorisation sera envisageable.

UX 1.2 Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions et installations seront à usage d'activités industrielles et de services.

Admises sous conditions particulières

Les occupations et utilisations suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone et si elles sont intégrées au volume des bâtiments d'activités, ou à proximité immédiate dans le cas de contraintes techniques empêchant l'intégration.

UX 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UX 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

UX 2.1.1 : Volumétrie et hauteur

HAUTEUR

Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les constructions sous réserve que le volume construit ne dépasse pas 6m³ par m² de terrain.

IMPLANTATION ET VOLUMES SUR LA PARCELLE

L'implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

En cas de grande longueur, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

UX 2.1.2 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Tout point de la construction doit présenter un recul minimum de :
° 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile.

Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- Les ouvrages techniques publics nécessaires aux constructions

- La reconstruction à l'identique après sinistre sur l'emprise des fondations antérieures.
- L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant.
- Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.

UX 2.1.3 : Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise :

- Pour des constructions de volume et d'aspect homogène édifiées simultanément sur des tènements contigus, à condition qu'il n'existe pas de haie naturelle séparant les lots

Une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour des ouvrages techniques nécessaires aux constructions autorisées.

UX 2.1.4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UX 2.1.5 : Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 0,5.

UX 2.2 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

A l'intérieur de la ZAC de la Plaine de l'Ain, un avis sera demandé sur le dossier de permis de construire au Syndicat Mixte du PIPA, aménageur qui s'appuiera si nécessaire sur les avis de son coloriste-conseil et de son paysagiste. Les constructions devront respecter la charte chromatique du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain et présenter une unité d'aspect des matériaux en harmonie avec les constructions existantes environnantes.

Ne sont pas autorisées les constructions ne présentant pas une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale du Parc Industriel de la Plaine de l'Ain et l'harmonie du paysage.

UX 2.2.1 : Caractéristiques des façades et ouvertures

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents des bâtiments doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les constructions mitoyennes édifiées sur des lots contigus doivent présenter une unité d'aspect, étant entendu que les acquéreurs doivent tenir compte dans leurs conceptions architecturales du traitement des constructions déjà existantes.

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne peuvent rester apparents (briques creuses, parpaings, etc.). Même les parties de construction en attente doivent respecter les prescriptions du présent règlement.

- Les bétons et la brique pleine utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts d'aspect lorsque ceux-ci ont fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui les constitue correspond à cet emploi.

UX 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Les matériaux utilisés pour les toitures ne doivent pas être réfléchissants, leur coefficient de réflexion (lumière réfléchi/lumière incidente) doit être inférieur à 50%.

UX 2.2.2 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent faire l’objet de l’accord de l’architecte-conseil de la zone, avant dépôt du permis de construire des établissements à implanter.

- Elles peuvent être réalisées de différents types : soit, par exemple, par une haie vive, soit par un grillage laissant la transparence visuelle. Le mur ne sera toléré que pour des raisons de sécurité et doit faire l’objet d’un traitement particulièrement soigné.

UX 2.2.4 Mesures d’amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions.

Pas de réglementation spécifique.

UX 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Le Parc Industriel de la Plaine de l’Ain s’insère dans un paysage de bocage dont une préservation maximum est nécessaire à l’équilibre biologique de la région, tout en contribuant à l’interception de certaines nuisances. La conservation des boisements actuels, soit en massif, soit en haies, doit être prioritaire. Voir la rubrique « traitement des espaces libres » dans le Cahier des Charges de Cession de Terrain de la ZAC de la Baccolanche. La surface aménagée en espaces verts (gazon, plantations, etc.) à l’intérieur de chaque parcelle doit correspondre au minimum à 10% de superficie de ladite parcelle, quel que soit le type de plantation. Le choix des solutions sera examiné par le Syndicat Mixte de la Plaine de l’Ain.

Le plan masse des constructions, des usines, des aires de stockage et autres installations, tiendra le plus grand compte des plantations existantes.

– Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation ou en aires de service doivent être obligatoirement engazonnées ou plantées. En particulier, les marges de reculement, même si elles sont réservées à du stationnement, doivent, sous réserve de respecter les consignes de sécurité, être plantées.

– Les surfaces gardées en réserve pour une extension future devront rester soit à l’état naturel, soit être cultivées en conservant les haies et parties boisées existantes, soit être aménagées en plantations. Elles devront en tout état de cause être conservées en parfait état de propreté.

Les limites séparatives doivent être plantées soit d’un double rang d’arbres de hautes tiges (chaque rang étant implanté de part et d’autre de la limite), soit de bouquets d’arbres, soit encore de haies vives de même type que les haies naturelles avoisinantes. La disposition des autres plantations devra répondre aux objectifs suivants :

- créer des protections contre le vent : elles devront être orientées Est-Ouest
- protéger les vues
- clore les espaces

Toutes les plantations nouvelles doivent répondre aux prescriptions générales suivantes :

Le choix des essences conseillées se limite à une gamme restreinte de végétaux compatibles avec l’écologie locale, par exemple :

- soit, par les taillis et haies vives : aulne, cordouan, aubépine, charme, chêne rouvre, érable champêtre, érable sycomore ou plane, baguenaudier, hyppophae ; cornouiller viorne, troène commun, prunellier, cerisier Ste Lucie, poirier sauvage, myrobolan, mûrier commun, frêne commun, acacia trianthanthos, tilleul auchlora, prunier, peuplier blanc, orme champêtre.

– Soit, pour les plantations isolées : tilleul auchlora, érable sycomore et champêtre, orme, frêne, mûrier et certains conifères (cèdre vert de l'Atlas).

Pour les haies, une plantation en mélange devra être prévue.

Tout projet tiendra compte des plantations faites sur les fonds voisins, de façon à assurer une continuité d'aspect.

Un soin particulier sera apporté à l'exécution de ces plantations (volume de terre végétale, drainage, protection), de leur entretien et de leur propreté.

UX 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions ou installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou privées.

Il est exigé :

- Construction à usage industriel et artisanal : 1 place pour 100m² de SDP ;
- Construction à usage de bureau et de services : 1 place pour 30 m² de SDP pour le personnel et 1 place pour 15 m² de SDP pour l'accueil du public.

A défaut de réaliser immédiatement les places selon les règles ci-dessus, il est exigé de démontrer leur faisabilité extérieure.

Des adaptations peuvent être admises en raison de la petite taille et de la faible incidence de l'opération et lorsqu'il s'agit d'aménagements sans évolution notable d'établissements existants.

A l'inverse, il peut être imposé des dispositions plus contraignantes lorsqu'elles apparaissent notoirement nécessaires : stationnement de poids lourds, fréquentation exceptionnelle, etc.

Il est recommandé de produire une étude sur la prise en compte des besoins en stationnement prévisibles pour toute opération dépassant 300 m² de SDP.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :

- L'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain à moins de 300 mètres
- Le versement de la participation prévue au 3^{ème} alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

UX 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Voir Cahier des Charges de Cession de Terrain

UX 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

UX 3.1.1 Accès

La construction d'un bâtiment n'est autorisée que dans la mesure où il peut être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques sont adaptées à la destination et à l'importance du projet, permettant notamment d'assurer correctement la lutte contre l'incendie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

UX 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

UX 3.2 Desserte par les réseaux

UX 3.2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction dont l'activité présente des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et doit se conformer à la réglementation en vigueur.

UX 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif.

Les eaux usées d'origine industrielle doivent être recyclées au maximum et traitées avant rejet dans le réseau public d'assainissement.

UX 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Conformément au dossier d'autorisation de la ZAC, les eaux pluviales des lots seront traitées selon deux dispositifs :

- Les eaux de toitures seront infiltrées
- Les eaux de voiries et parkings seront collectées et renvoyées en débit régulé (15l/s/ha) sur le réseau EP collectif vers la zone de décantation et le bassin d'infiltration, dispositif prévu dans le Dossier de Réalisation de la ZAC.

Un dispositif permanent sera mis en place en limite de lot pour permettre le confinement des effluents ou des eaux d'extinction en cas de pollution accidentelle ou d'incendie.

UX 3.2.4 Réseaux divers

Pas de réglementation spécifique.

CHAPITRE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU

La zone A Urbaniser AU est une zone non bâtie qui est destinée à être ouverte à l’urbanisation à court ou moyen terme. Elle est soumise à l’orientation d’aménagement et de programmation : secteur Sud

La vocation des zones AU est principalement l’habitat ainsi que des activités compatibles avec l’habitat.



AU 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les règles applicables pour la zone AU sont celles prévues pour le règlement de la zone UB.

AU 1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les règles applicables pour la zone AU sont celles prévues pour le règlement de la zone UB.

La zone AU fait l'objet d'une mixité sociale, introduite par l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

L'aménagement de cette zone devra prévoir des logements aidés, le seuil de 20 % étant obligatoire pour une opération de plus de 10 logements.

AU 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles applicables pour la zone AU sont celles prévues pour le règlement de la zone UB.

AU 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les règles applicables pour la zone AU sont celles prévues pour le règlement de la zone UB.

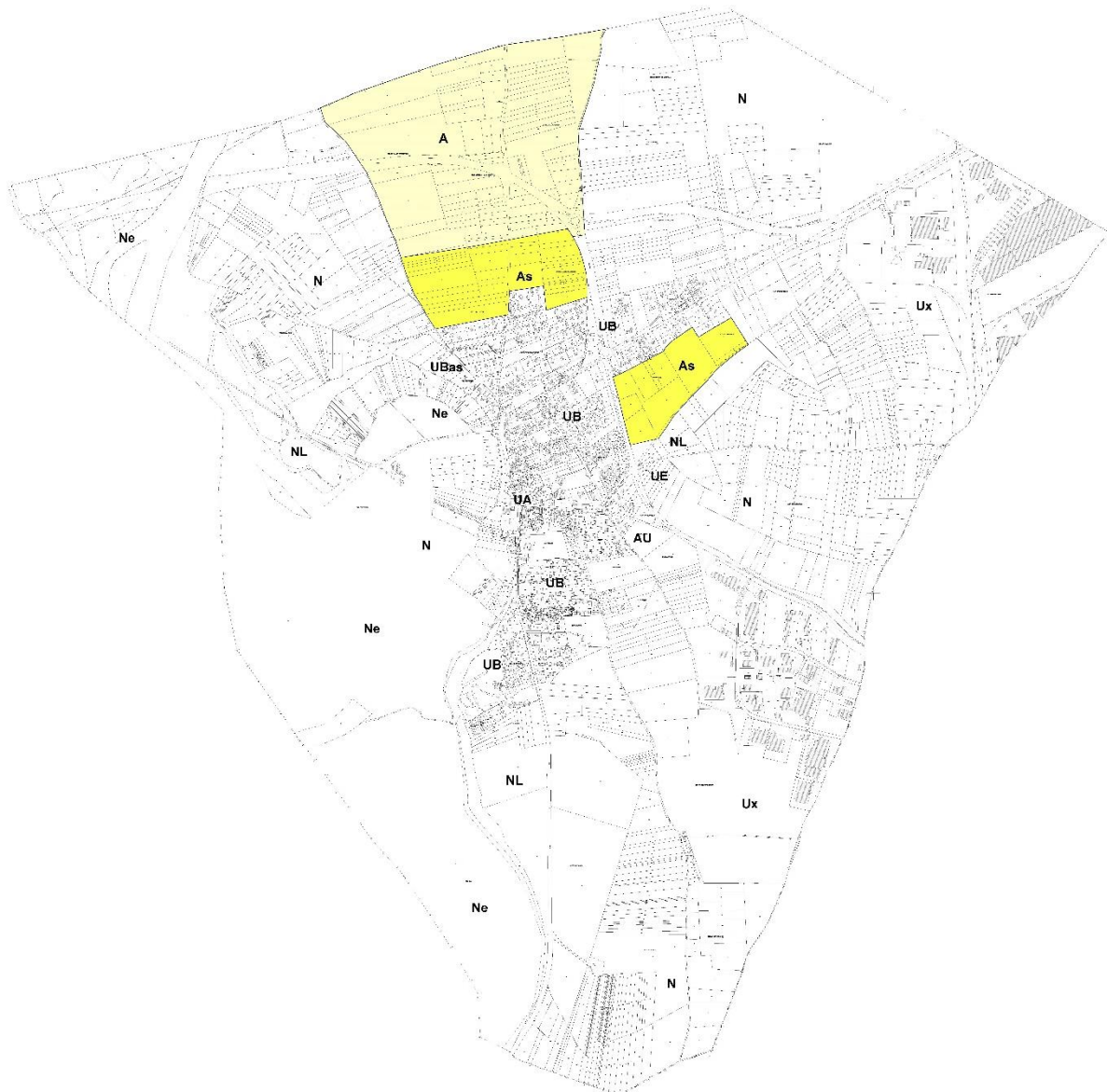
CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Les zones agricoles est une zone naturelle à protéger en raison notamment du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone est globalement inconstructible, seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif et à l’exploitation agricole sont autorisées.

Des activités touristiques peuvent être autorisées uniquement en complément de l’activité agricole.

Le zonage A définit un secteur **A** réservé aux activités agricoles et un sous-secteur **As** inconstructible.



A 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas nécessaires au service public ou d’intérêt collectif et à l’exploitation agricole.

A 1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions à usage d’habitation et leurs annexes ou équipements (garage, piscine, abris de jardin...) directement liées et nécessaires à l’activité agricole peuvent être autorisées dans la mesure où leur localisation atteste de ce lien et de cette nécessité
- Les constructions, aménagements et installations nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif peuvent être admis s’ils ne compromettent pas l’exploitation agricole.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- Les installations classées liées à l’activité agricole.
- Le camping à la ferme, complémentaire à une exploitation agricole existante
- Les gîtes, chambres d’hôtes et fermes-auberges sont autorisés s’ils permettent des compléments de rémunération pour un agriculteur en activité
- Les activités de transformation et de vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation agricole existante, cette dernière restant son activité principale
- Tout nouveau siège d’exploitation devra être éloigné d’au moins 100m de la limite des zones dont l’affectation est l’habitat.

Sous-secteur As : aucune construction

A 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

A 2.1.1 : Volumétrie et hauteur

HAUTEUR

Se reporter aux définitions de à l’article DG 6.

La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser :

- 7 m pour les habitations
- 12 m pour les autres constructions à usage agricole

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaire à l’activité agricole

IMPLANTATION ET VOLUMES SUR LA PARCELLE

L’implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en tenant compte de l’environnement existant en s’y intégrant le mieux possible.

La construction doit s’adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

A 2.1.2 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions s'implantent en recul minimum de 5m ou en limite de référence.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l'implantation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m.

Les annexes sont interdites en limite sur l'emprise publique.

A 2.1.3 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions s'implantent :

- En recul. La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 2m.

A 2.1.4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Cette distance ne s'applique pas aux piscines.

Concernant les annexes :

- L'implantation en limite séparative est autorisée
- Dans le cas d'une implantation en recul la distance minimale de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur

A 2.1.5 : Emprise au sol

Non règlementée

A 2.2 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Afin de s'intégrer au site, les constructions doivent être conçues de façon simple et respecter la topographie de la parcelle.

Les matériaux et couleurs utilisés devront s'harmoniser avec les éléments du voisinage (campagne environnante) et donc s'inscrire dans la même gamme de teintes et la même tonalité. Cette disposition ne s'applique pas aux serres.

L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (briques, plant de ciment...) est interdit à l'extérieur sauf incompatibilité technique mais qui nécessitera une intégration paysagère (plantations aux abords).

A 2.2.1 : Caractéristiques des façades et ouvertures

L'aspect des matériaux utilisés (forme et texture) devra respecter le caractère du bâti environnant. Par exemple les bardages métalliques brillants et réfléchissants sont interdits.

Les couleurs seront en harmonie avec celles du bâti environnant. Toutefois lors de l'utilisation de matériaux différents sur une même façade, des contrastes de couleurs complémentaires, peu éloignées en intensité, sont autorisés et notamment lors de l'utilisation du bois.

A 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Les toitures devront respecter une inclinaison limitée entre 30 et 40 %.

A 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Elles prendront la forme de haies vives favorisant les essences locales a minima éventuellement doublées par des grilles ou grillages.

Hauteur maximale : 1,80m

A 2.2.4 Mesures d'amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions.

Il est recommandé de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

A 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

Les dépôts extérieurs permanents et diffus de déchets divers sont interdits.

Les haies existantes et boisements seront conservées autant que possible.

A 2.4 Stationnement

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

Pour les constructions à usage d'habitation

1 place / 50m² de SDP à vocation d'habitat sans qu'il ne puisse être exigé plus de 2 places par logement

A 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

A 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

A 3.1.1 Accès

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

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Les accès doivent respecter l’écoulement des eaux de la voie publique.

A 3.1.2 Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou aux opérations qu’elles doivent desservir.

Elles doivent présenter des caractéristiques adaptées à l’approche des moyens de lutte contre l’incendie.

Les voies nouvelles en impasse doivent se prolonger par un cheminement doux permettant aux deux roues non motorisées et aux piétons de relier une emprise publique.

Les portails d’entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

A 3.2 Desserte par les réseaux

A 3.2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d’habitation et toute installation nécessitant de l’eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

L’utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l’exclusion des usages sanitaires et pour l’alimentation humaine ;

L’utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place une disconnexion.

A 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction à usage d’habitation ou d’activité produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d’assainissement s’il existe.

En l’absence de raccordement au réseau public collectif d’assainissement, l’autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d’assurer sur place un assainissement conforme aux dispositions en vigueur.

L’évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

A 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l'unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d'infiltration, puits d'infiltration, noue ou bassin d'infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs ;

Dispositions particulières :

- En cas d'impossibilité avérée d'infiltration, les eaux pluviales seront orientées, après régulation, sous réserve d'accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales, et en dernier ressort dans un réseau unitaire, et également sous réserve d'accord de la collectivité ;

A 3.2.4 Réseaux divers

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

Télécommunications :

L'ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé etc.) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l'aspect extérieur des façades, sauf en cas d'impossibilité technique.

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Les zones N correspondent aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l’existence d’une exploitation forestière, soit de leur caractère d’espace naturels.

Elle concerne notamment les bois et forêts, les parcs et jardins, les arbres isolés, les plantations d’alignement, l’ensemble de ces éléments pouvant être classé comme espaces boisés.

La construction des bâtiments et ouvrages techniques est autorisée à condition d’être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d’intérêt collectif à usage d’équipements publics et à condition que leur localisation soit justifiée par des impératifs techniques liés notamment à des réseaux d’infrastructure tels que transformateurs électriques, station d’assainissement, pylônes etc.

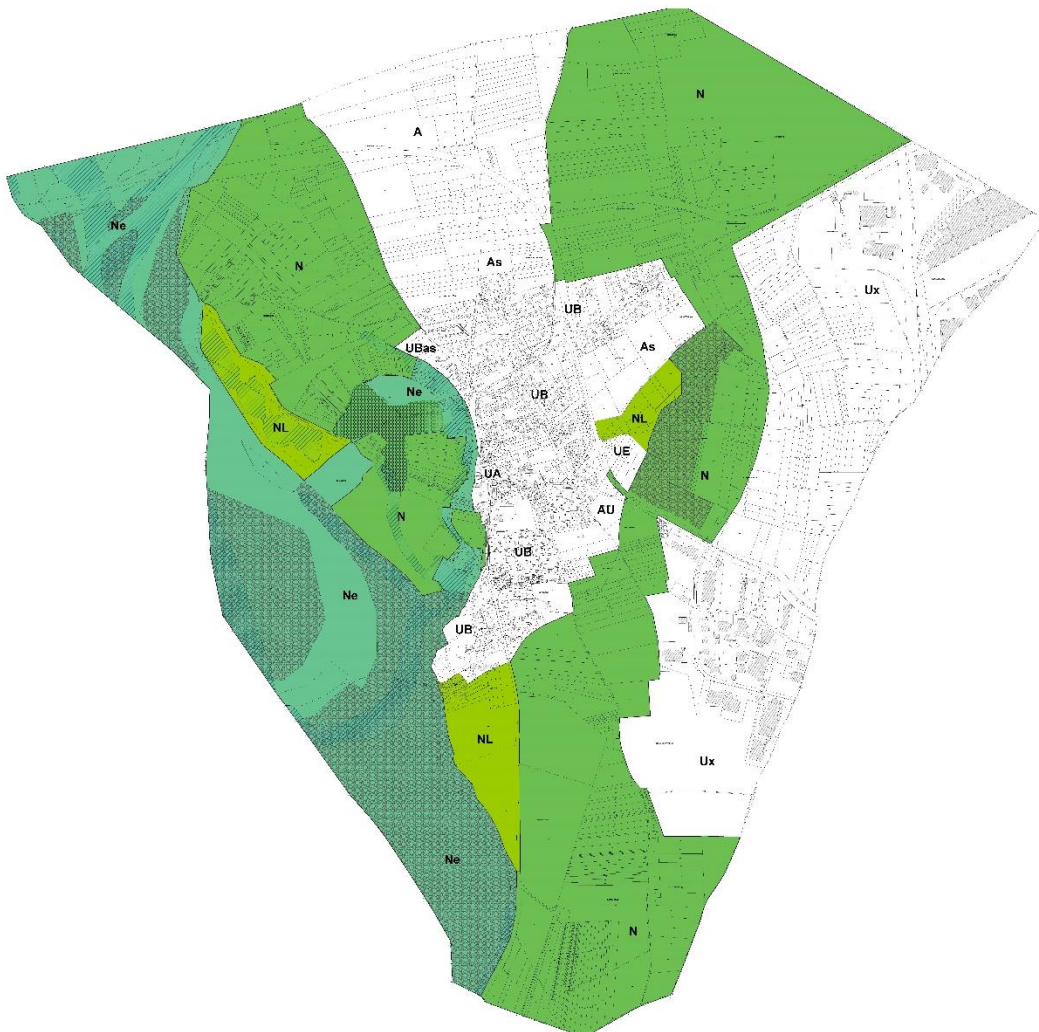
Les zones humides identifiées au plan de zonage sont entièrement localisées dans la zone N.

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par une trame spécifique aux risques naturels et aux risques technologiques, se référer au règlement du Plan de Prévention des Risques en annexes.

On distingue deux sous-secteurs :

NL : zone naturelle dédiée à l’implantation d’équipements sportifs et de loisirs de plein air (ne nécessitant pas de superstructure) et compatible avec le caractère naturel et paysager de la zone

Ne : zone naturelle à forts enjeux environnementaux qui correspond à l’emprise des zones Natura 2000.



N 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N 1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol en dehors de celles soumises à condition à l'article N 1.2 suivant.

N 1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- L'aménagement des constructions d'habitations existantes dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux sans création de logements
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien à la préservation du milieu naturel
- Les constructions et ouvrage liés à des équipements d'infrastructure
- Les exhaussements et affouillements de sol lorsqu'ils sont exécutés en application des dispositions relatives aux eaux pluviales de ruissellements
- Les ouvrages liés à l'irrigation des terres agricoles

Pour le sous-secteur Ne, seuls sont admis les aménagements, les équipements et installations liés à la mise en valeur du site et à sa découverte (de type observatoire) sous réserve d'être compatible avec les préservations des enjeux naturels.

Pour le sous-secteur NL, seuls sont admis les équipements sportifs et de loisirs de plein air.

Dans les secteurs de zone humide identifiés au plan de zonage par une trame spécifique, tous travaux, y compris affouillements et exhaussements, drainage, tout dépôt, et, toute construction remettant en cause le caractère humide de la zone et non compatible avec la préservation des milieux humides sont interdits. Toutefois, conformément à la réglementation en vigueur, des aménagements peuvent être admis s'ils vont dans le sens d'une mise en valeur ou préservation de ces milieux (type observatoire) sous réserve de mise en œuvre de mesures compensatoires adaptées respectant la réglementation en vigueur.

N 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 2.1 Volumétrie et implantation des constructions

N 2.1.1 : Volumétrie et hauteur

HAUTEUR

Voir définition à l'article DG 6

La hauteur maximum des constructions depuis le niveau du terrain naturel est fixée à 7 mètres ou R+1 pour toutes les constructions et à 2,50 m pour les annexes.

IMPLANTATION ET VOLUMES SUR LA PARCELLE

L'implantation, le volume et les proportions doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement existant en s'y intégrant le mieux possible.

La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain et la perturber le moins possible.

N 2.1.2 : Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimum de 5m par rapport aux voies.

Des implantations différentes peuvent être autorisées pour l’implantation d’ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les annexes sont interdites en limite sur l’emprise publique

N 2.1.3 : Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles ou extensions autorisées doivent s’implanter avec un recul minimum de 4 mètres sauf pour les ouvrages nécessaires aux services publics et d’intérêt collectif.

Concernant les annexes :

- L’implantation en limite séparative est autorisée
- Dans le cas d’une implantation en recul la distance minimale de recul doit être au moins égale à la moitié de la hauteur

N 2.1.4 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d’au moins 3 mètres est imposée entre deux constructions non contigües. Cette distance ne s’applique pas aux piscines.

N 2.1.5 : Emprise au sol

Non réglementé.

NL : CES 0,2 max ;

N 2.2 Qualité urbaine, architecturale environnementale et paysagère

Les constructions et installations nouvelles, les aménagements et les extensions doivent par leur implantation, leur volumétrie, leur aspect extérieur, leur architecture respecter le caractère et l’intérêt des lieux avoisinants. Les réhabilitations, adjonctions, extensions, surélévations devront présenter un aspect tel que l’architecture initiale de la construction puisse transparaître après les travaux et respecter les règles de l’architecture d’origine.

Les constructions qui présentent une recherche ou une créativité évidente au titre de la qualité architecturale, du développement durable, de la qualité environnementale des matériaux et des techniques mis en œuvre ou de la maîtrise de l’énergie seront autorisées à condition toutefois de s’insérer de façon harmonieuse dans le paysage environnant.

Rappel : l’insertion de la construction ou de l’aménagement projeté dans son environnement naturel et bâti, doit être démontrée conformément aux dispositions du présent article dans le respect des conditions de forme du Code de l’Urbanisme (volet paysager).

N 2.2.1 : Caractéristiques des façades et ouvertures

Doivent être recouverts d’un enduit tous les matériaux qui, par leur nature et par l’usage de la région, sont destinés à l’être, tels que le béton grossier, les briques, les parpaings agglomérés, les parpaings en brique, le mâchefer, etc.

L’emploi de matériaux bruts (sauf bois), d’aspect soigné est autorisé, si leur mise en œuvre concourt à la qualité architecturale de la construction, et n’est pas de nature à compromettre son insertion dans le site.

Les bardages, enduits et peintures ne devront pas être brillants ni de couleurs vives.

N 2.2.2 Caractéristiques des toitures

Les toitures seront de pente uniforme comprises entre 30 et 40 % sauf pour les toitures végétalisées et les annexes qui pourront présenter une pente inférieure.

N 2.2.3 Caractéristiques des clôtures

Les clôtures sont admises seulement si elles sont nécessaires à l’exploitation et à condition qu’elles n’entravent pas la libre circulation de la faune.

Les clôtures doivent être d’aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleurs, matériaux, hauteurs.

Elles prendront la forme de haies vives favorisant les essences locales a minima éventuellement doublées par des grilles ou grillages.

Hauteur maximale : 1,80m

N 2.2.4 Mesures d’amélioration des performances énergétiques et de développement durable des constructions.

Pour les espaces réservés au stationnement, il est recommandé d’aménager des stationnements végétalisés afin de réduire les espaces imperméabilisés.

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas etc.) doivent être intégrés et adaptés à la logique et à la composition architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager.

N 2.3 Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

- Les eaux pluviales doivent être prioritairement gérées à l’unité foncière par rétention et infiltration (tranchée d’infiltration, puits d’infiltration, noue ou bassin d’infiltration, ...).
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs ;

Dispositions particulières :

- En cas d’impossibilité avérée d’infiltration, les eaux pluviales seront orientées, après régulation, sous réserve d’accord de la collectivité, vers un réseau séparatif des eaux pluviales, et en dernier ressort dans un réseau unitaire, et également sous réserve d’accord de la collectivité ;

N 2.4 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques.

N 3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

N 3.1 Desserte par les voies publiques ou privées

N 3.1.1 Accès

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l’importance ou à la destination de l’immeuble

ou de l’ensemble d’immeubles envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l’utilisation des engins de lutte contre l’incendie et des engins de déneigement. Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic. Les accès doivent respecter l’écoulement des eaux de la voie publique.

N 3.1.2 Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l’approche du matériel de lutte contre l’incendie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu’elles supportent ou des opérations qu’elles doivent desservir. Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d’au moins 6 mètres de largeur. Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Les portails d’entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

N 3.2 Desserte par les réseaux

N 3.2.1 Alimentation en eau potable

Toute installation nécessitant de l’eau destinée à la consommation humaine doit être raccordée au réseau public de distribution d’eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. L’utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l’exclusion des usages sanitaires et pour l’alimentation humaine ; L’utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d’une disconnexion.

N 3.2.2 Assainissement des eaux usées

Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau public d’assainissement s’il existe. En l’absence de raccordement au réseau public collectif d’assainissement, l’autorisation de construire peut-être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettraient pas d’assurer sur place un assainissement conforme aux dispositions en vigueur. L’évacuation des eaux usées autres que domestiques est soumise à autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement approprié conformément aux recommandations du Code de la Santé Publique.

N 3.2.3 Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Pour les eaux pluviales et de ruissellement, toute nouvelle construction ou aménagement (lotissements, voiries...) oblige à infiltrer les eaux à la parcelle et ne seront donc pas rejetées dans le réseau.
- La récupération et la réutilisation des eaux pluviales pour des usages non domestiques est autorisée ;
- Les aménagements nécessaires sont à la charge des constructeurs.

N 3.2.4 Réseaux divers

Electricité :

Les réseaux de distribution en électricité haute tension A, basse tension et branchement devront être réalisés en souterrain ou, à défaut, intégrés à l’aspect extérieur des façades, sauf en cas d’impossibilité technique.

Télécommunications :

L’ensemble des nouveaux réseaux et branchements (téléphone, réseau câblé etc.) sera réalisé en souterrain, ou, à défaut, intégrés à l’aspect extérieur des façades, sauf en cas d’impossibilité technique.