

Département de L'AIN

PLAN LOCAL D'URBANISME

JOURNANS

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 27/12/2005
Règlement corrigé suite aux modifications intervenues :
23/05/2011 – 25/10/2012 – 19/05/2014 – 21/12/2015

Pièce n°4 : REGLEMENT

Vu pour être annexé à notre délibération en date de ce jour LE MAIRE,	Vu pour être annexé à notre arrêté en date de ce jour LE PREFET,	Pour copie conforme



SOMMAIRE

TITRE I – DISPOSITONS GENERALES	3
TITRE II – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	7
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	15
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL	22
TITRE III – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	27
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa	28
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb	35
TITRE IV – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	42
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	43
TITRE V – DISPOSITONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	50
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	51

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de JOURNANS, sans exclusive aucune.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

Les articles du Règlement National d'Urbanisme dits d'ordre public dont la liste figure à l'article R.111-1 du Code de l'Urbanisme et qui demeurent opposables à toute demande d'occupation du sol.

Ces articles concernent :

- R.111-2 : salubrité publique
- R.111-3-2 : conservation et mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques
- R11-4 : desserte (sécurité des usagers) – accès – stationnement
- R.111-14-2 : respect des préoccupations d'environnement
- R.111-15 : respect de l'action d'aménagement du territoire
- R.111-21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété qui font l'objet de l'annexe n° 7 de ce Plan Local d'Urbanisme.

Si elles sont restrictives, les règles de ce Plan local d'urbanisme s'appliquent à celles des lotissements approuvés avant l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme aux tiers, sous réserve des dispositions de l'article L 315-8 du Code de l'Urbanisme.

Dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses mais néanmoins compatibles avec celles du PLU qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme dans les conditions prévues à l'article L.315.4 du Code de l'urbanisme.

L'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

L'article L.421-5 du code de l'urbanisme qui permet de refuser un permis de construire, si le terrain n'est pas suffisamment desservi par les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement et d'électricité.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRAIN EN ZONES

- 1- Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zones agricoles (A) et en zones naturelles (N), dont les délimitations sont reportées sur les documents graphiques constituant les pièces n°3 du dossier.

Les plans comportent aussi :

- Les terrains classés par ce P.L.U comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'articles L.130.1 du Code de l'Urbanisme.
 - Les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L.123.17 du Code de l'Urbanisme.
- 2- **Les zones urbaines** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées au plan par les indices correspondants sont :
- La zone UA, zone centrale dense.
 - La zone UB, zone urbaine de densité moyenne.
 - La zone UL, zone d'activités de sport, de tourisme et de loisir.
- 3- **Les zones à urbaniser** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérés au plan par les indices correspondants sont :
- La zone 1AU, zone à urbaniser à court ou moyen terme sous forme d'habitat principalement.
- 4- **Les zones agricoles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérés au plan par les indices correspondants sont :
- La zone A, zone agricole. Elle comprend deux sous secteurs :
 - la zone A1, qui ne permet que l'extension mesurée et l'aménagement des bâtiments d'exploitation existants,
 - la zone As, zone agricole stricte.
- 5- **Les zones naturelles** auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérés au plan par les indices correspondants sont :
- La zone N, zone naturelle protégée, qui comprend deux sous secteurs.
 - la zone Nh, zone naturelle où seul l'aménagement des bâtiments d'habitation existants est autorisé,
 - la zone Ns assurant une protection stricte du vallon.

ARTICLE 4 – ADAPTATION MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (articles L.123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions environnantes.

ARTICLE 5 – DEFINITIONS

1. Adaptations mineures :

Par « adaptations mineures », il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme sans aboutir à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers.

Ces adaptations excluent tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

2. La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :

Il s'agit à la fois d'extension horizontale, de surélévation, de transformation de surface hors œuvre brute en surface hors œuvre nette.

La mesure est appréciée vis-à-vis de trois critères : l'habitabilité, la surface de terrain et la qualité du site.

ARTICLE 6 – RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivant du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles L.442.1 et R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L.123.1 et L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône-Alpes. Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : « les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ... » (art.1) Conformément à l'article 5 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont confiance ».

TITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone UA est destinée principalement à la fonction résidentielle. Elle comprend des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes et non polluantes.

Elle recouvre la partie urbaine (centrale) dense où le bâti ancien est dominant.

Les constructions y sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement des voies.

ARTICLE – UA 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de + 10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les mobiles home.
- Les installations classées dont les carrières, ...

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et les exploitations viticoles ne peuvent 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 la destination principale.
- Les bâtiments et locaux à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de vente de 150 m² de SHOB afin de garantir les possibilités de stationnement.
- Les adaptations et modifications mineures des bâtiments agricoles existants.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 80 m².
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

1) Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents et doit faire l'objet d'une convention de rejet.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe. Les eaux doivent être :
 - soit absorbées en totalité sur le tènement,
 - soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

4) Electricité - téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE – UA 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE – UA 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions nouvelles doivent observer le même alignement que les constructions préexistantes sur lesquelles elles s'appuient, sauf en cas de débordement gênant sur la chaussée.

ARTICLE – UA 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions nouvelles peuvent s'appuyer sur l'une des constructions préexistantes édifiées en limite parcellaire sur des tènements contigus, sur un bâtiment préexistant sur le tènement, ou sur une limite séparative.
- Pour les parties des bâtiments qui ne s'appuient pas sur une limite séparative, la distance qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- La reconstruction à l'identique après sinistre est autorisée.

ARTICLE – UA 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions nouvelles peuvent s'appuyer sur l'une des constructions préexistantes, édifiées en limite parcellaire sur des tènements contigus ou sur un bâtiment préexistant sur le tènement.
- Dans le cas contraire, la distance entre les deux points les plus proches des deux constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
 - pour les constructions annexes d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres.
 - pour la reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE – UA 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE – UA 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 8 mètres qu'elle que soit la façade concernée.
- Toutefois une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée dans le cas où les volumes des constructions voisines la justifient, notamment dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faîtage.

ARTICLE – UA 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Toitures

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuile canal d'aspect terre cuite et de teinte naturelle rouge vieillie.
- Les toitures doivent avoir au moins deux pans, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites.
- Les pentes doivent être homogènes et comprises entre 25 % et 40 %.
- Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux faîtages voisins ou à la voie publique.
- Le faîtage des constructions isolées doit être perpendiculaire à la ligne de plus grand pente et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les forêts de toiture doivent dépasser de 0,50 m le nu extérieur des murs sauf en limite de propriété où la toiture ne doit pas dépasser le mur.

3) Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4) Façades et pignons

- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d'un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre.
- Les constructions de moins de 10 m² au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent être constituées de bois.

5) Les clôtures

- En règle générale, les clôtures doivent :
 - être d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant.
 - être constituées de haies vives, ou bien avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Toutefois, si la nature particulière de l'installation ou de la construction ou la topographie du terrain l'exige, des clôtures d'une hauteur supérieure peuvent être admises.
- Dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE – UA 12 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.
- Une place de stationnement doit être réalisée au minimum sur un terrain stabilisé.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- Ne seront comptées que les places réalisées entièrement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement.

- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
 - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
 - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
 - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
 - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
 - Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
 - Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de SHON,
 - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
 - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle 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 prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- 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 sur un autre terrain situé à moins de 100 mètres de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
 - L'achat par le constructeur dans un parc existant de places de stationnement.
 - Le versement de la participation prévue au deuxième 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.

ARTICLE – UA 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE – UA 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S..

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone UB concerne les secteurs périphériques au centre village.
Elle comprend principalement les habitations, elle peut accueillir des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.

ARTICLE – UB 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction,
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de + 10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les mobiles home.
- Les installations classées dont les carrières, ...

ARTICLE – UB 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et les exploitations viticoles, ne peuvent 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 la destination principale.
- Les bâtiments et locaux à usage de commerce ne doivent pas excéder une surface de vente de 150 m² de SHOB afin de garantir les possibilités de stationnement des véhicules.
- Les piscines liées à l'habitation dès lors que leur SHOB est inférieure à 80 m².
- Les reconstructions après sinistre,
- L'extension mesurée des habitations existantes.
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

ARTICLE – UB 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

- Les voies nouvelles doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.

ARTICLE – UB 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liées à l'alimentation humaine.
- 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents et doit faire l'objet d'une convention de rejet.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe. Les eaux pluviales doivent être :
 - soit absorbées en totalité sur le tènement,
 - soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

4) Electricité - téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE – UB 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE – UB 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport à l’alignement des chemins : *C4 montée de Saint Valérien, C3 chemin des Grandes Vignes et C2 montée de Boiserolles.*

ARTICLE – UB 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s’implanter en retrait par rapport à la limite séparative.
La distance, qui sépare tout point de la construction de la limite séparative la plus proche ne pourra être inférieure à 3 mètres, et dans tous les cas sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment.
- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
 - si la hauteur totale des constructions sur la limite séparative n’excède pas 4 mètres.
 - si les constructions s’appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - si des constructions de volume et d’aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - si l’implantation des constructions édifiées dans le cadre d’une opération d’ensemble (lotissement ou permis de construire groupé), ne concerne pas les limites séparatives externes de l’opération.
 - en cas de reconstruction à l’identique après sinistre.

ARTICLE – UB 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi :
La distance entre les deux points les plus proches des deux constructions sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
 - pour les constructions annexes d’une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres.
 - dans le cas d’une opération d’ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu’aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.
 - en cas de reconstruction à l’identique après sinistre.

ARTICLE – UB 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE – UB 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 8 mètres qu'elle que soit la façade concernée.
- Toutefois une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée dans le cas où les volumes des constructions voisines la justifient, notamment dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faîtage.

ARTICLE – UB 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Toitures

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuiles canal d'aspect terre cuite et de teinte naturelle rouge vieillie.
- Les toitures doivent avoir au moins deux pans, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites.
- Les pentes doivent être homogènes et comprises entre 25 % et 40 %.
- Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux faîtages voisins ou à la voie publique.
- Le faîtage des constructions isolées doit être perpendiculaire à la ligne de plus grand pente et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les forêts de toiture doivent dépasser de 0,50 m le nu extérieur des murs sauf en limite de propriété où la toiture ne doit pas dépasser le mur.

3) Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4) Façades et pignons

- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d'un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre.
- Les constructions de moins de 10 m² au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent être constituées de bois.

5) Les clôtures

- En règle générale, les clôtures doivent :
 - être d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant.
 - être constituées de haies vives, ou bien avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Si la nature particulière de l'installation ou de la construction ou la topographie du terrain l'exige, des clôtures d'une hauteur supérieure peuvent être admises.
- Dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE – UB 12 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.
- Une place de stationnement doit être réalisée au minimum sur un terrain stabilisé.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- Ne seront comptées que les places réalisées entièrement.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
 - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
 - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
 - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
 - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
 - Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
 - Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de SHON,
 - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
 - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle 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 prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE – UB 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE – UB 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,40.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UL

Caractère de la zone :

La zone UL est destinée principalement à des activités de sports, de loisirs et d'accueil touristique.

ARTICLE – UL 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL 2

ARTICLE – UL 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les équipements d'infrastructures publics sportifs et de loisirs, et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les équipements de superstructures d'intérêt général compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Aires de jeux, de détente, de sports ouvertes au public,
 - Aires de stationnement ouvertes au public,
 - Création de bassin de rétention d'eaux pluviales et de ruissellement.
- L'aménagement des constructions existantes sous réserve qu'il n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

ARTICLE – UL 3 ACCES ET VOIRIE

Sans objet

ARTICLE – UL 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un prétraitement approprié à la composition et à la nature des effluents et doit faire l'objet d'une convention de rejet.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales, s'il existe. Les eaux doivent être :
 - soit absorbées en totalité sur le tènement,
 - soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigés par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un prétraitement.

4) Electricité - téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE – UL 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE – UL 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales à caractère de rues et de chemins et également par rapport à tous les chemins ruraux.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE – UL 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.
La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus 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.
- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
 - la hauteur totale des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
 - les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble (lotissement ou permis de construire groupé).
 - en cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE – UL 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet

ARTICLE – UL 9 EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE – UL 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE – UL 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE – UL 12 STATIONNEMENT

Sans objet

ARTICLE – UL 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

Sans objet

ARTICLE – UL 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

Caractère de la zone :

La zone 1AUa concerne un secteur à vocation d'habitat pouvant accueillir des équipements collectifs dans le cadre de l'extension future à court terme du village de Journans.

ARTICLE – 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de + 10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les mobiles homes.
- Les installations classées dont les carrières, ...

ARTICLE – 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises doivent, pour ce qui les concerne, respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et les lotissements à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent 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 et des quartiers futurs, dont l'habitat demeure la destination principale.

– Conditions de réalisation :

Les constructions et les lotissements doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Celle-ci doit :

- garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- s'inscrire dans un plan-masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tenements).
- s'adapter aux possibilités et aux choix de développement de la collectivité (programmation éventuelle).

Aucune opération ne peut être admise si elle ne respecte pas le schéma de principe joint dans les orientations d'aménagement pour chaque secteur concerné.

– Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

ARTICLE – 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE – 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise et devra se conformer à la réglementation en vigueur. Arrêté du 21 août 2008 publié au JO n° 0201 du 29 août 2008.
- 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Les eaux pluviales de toute construction doivent être :
 - soit absorbées en totalité sur le tènement,
 - soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE - 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE - 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques sauf pour la voie communale n° 11 dite rue des Varilles et pour laquelle ce recul sera de 3 mètres.

ARTICLE - 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent s’implanter soit en limite séparative soit en retrait de ces dernières. En cas d’implantation en retrait la distance comptée horizontalement de tout point de la construction 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.
- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
 - Les constructions s’appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - Les constructions sont édifiées dans le cadre d’une opération d’ensemble (lotissement ou permis de construire groupé).
 - En cas de reconstruction à l’identique après sinistre.

ARTICLE - 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE - 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE - 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu’au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 8 mètres qu’elle que soit la façade concernée.
- Toutefois une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée dans le cas où les volumes des constructions voisines la justifient, notamment dans le cas d’une recherche d’homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d’égout ou de faîtage.

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Toitures

- Les toitures seront à deux pans au minimum avec une pente comprise entre 25 et 40 % sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuiles canal d'aspect terre cuite et de teinte naturelle rouge vieillie.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites.
- Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux faîtages voisins ou à la voie publique.
- Le faîtage des constructions isolées doit être perpendiculaire à la ligne de plus grand pente et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les forêts de toiture doivent dépasser de 0,50 m le nu extérieur des murs sauf en limite de propriété où la toiture ne doit pas dépasser le mur.

3) Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4) Façades et pignons

- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d'un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre locale.
- Les constructions de moins de 10 m² au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent être constituées de bois.

5) Les clôtures

- Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- En règle générale, les clôtures doivent être d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.

ARTICLE - 1AU 12 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.
- Une place de stationnement doit être réalisée au minimum sur un terrain stabilisé.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 80 m² Surface de Plancher, avec un minimum d'une place par logement.
- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
 - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
 - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
 - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
 - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de Surface de Plancher.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier ou de restauration :**
 - Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
 - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
 - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de Surface de Plancher (bars, salles de café, restaurant cumulés).

- **Pour les constructions à usage d'équipement collectif et d'accueil du public :**
 - le nombre de place de stationnement sera déterminé en fonction de la nature de l'équipement.

Modalités d'application :

- La règle 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 prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

**ARTICLE - 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
 ESPACES BOISES CLASSES**

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

ARTICLE - 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,40.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUb

Caractère de la zone :

La zone 1AU actuellement peu équipée est destinée à l'extension future à court terme du village de Journans.

Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

ARTICLE – 1AU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les exploitations agricoles ou forestières,
- Les campings et caravanages :
 - Les terrains de camping et de caravanage, visés aux articles R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Les terrains d'accueil des habitations légères de loisirs visés aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
 - Le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers d'une durée supérieure à 3 mois :
 - Les parcs d'attraction.
 - Les aires de stationnement ouvertes au public et dépôts de véhicules de + 10 unités d'accueil, garages collectifs de caravanes (art. R 442-2 du Code de l'Urbanisme).
- Les mobiles home.
- Les installations classées dont les carrières, ...

ARTICLE – 1AU 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol admises doivent, pour ce qui les concerne, respecter les conditions suivantes :

- Les constructions et les lotissements à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent 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 et des quartiers futurs, dont l'habitat demeure la destination principale.

– Conditions de réalisation :

Les constructions et les lotissements doivent être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble. Celle-ci doit :

- garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- s'inscrire dans un plan-masse présentant un aménagement cohérent du secteur ou de la partie concernée, tout en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel (accès, forme, surface des tènements).
- s'adapter aux possibilités et aux choix de développement de la collectivité (programmation éventuelle).

Aucune opération ne peut être admise si elle ne respecte pas le schéma de principe joint dans les orientations d'aménagement pour chaque secteur concerné.

– Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

ARTICLE – 1AU 3 ACCES ET VOIRIE

1) Accès

- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où la gêne apportée à la circulation publique sera la moindre.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Les accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

2) Voirie

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à ce que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE – 1AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

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

- Toutefois l'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales pour les seuls usages artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liées à l'alimentation humaine.
- 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales :
 - soit absorbées en totalité sur le tènement,
 - soit déversées vers le réseau collecteur s'il existe, ou à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune.
- Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

- Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE - 1AU 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

ARTICLE - 1AU 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

ARTICLE - 1AU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s’implanter en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus 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.

- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admise dans les cas suivants :
 - La hauteur totale des constructions n’excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
 - Les constructions s’appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - Des constructions de volume et d’aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus.
 - Les constructions sont édifiées dans le cadre d’une opération d’ensemble (lotissement ou permis de construire groupé).
 - En cas de reconstruction à l’identique après sinistre.

ARTICLE - 1AU 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi :
 - La distance comptée horizontalement de tout point d’une construction à tout point d’une autre construction, doit être au moins égale à la différence d’altitude entre ces deux points.
- Toutefois cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être admise dans les cas suivants :
 - Pour les constructions annexes d’une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres.
 - Dans le cas d’une opération d’ensemble permis de construire groupé), à la condition qu’aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.
 - En cas de reconstruction à l’identique après sinistre.

ARTICLE - 1AU 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE - 1AU 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment. Celle-ci ne doit pas dépasser 8 mètres qu'elle que soit la façade concernée.
- Toutefois une hauteur différente pourrait être acceptée, ou même imposée dans le cas où les volumes des constructions voisines la justifient, notamment dans le cas d'une recherche d'homogénéité architecturale par harmonisation des lignes d'égout ou de faîtage.

ARTICLE - 1AU 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Toitures

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuiles canal d'aspect terre cuite et de teinte naturelle rouge vieillie.
- Les toitures doivent avoir au moins deux pans, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites.
- Les pentes doivent être homogènes et comprises entre 25 % et 40 %.
- Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux faîtages voisins ou à la voie publique.
- Le faîtage des constructions isolées doit être perpendiculaire à la ligne de plus grand pente et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les toitures doivent avoir une teinte rouge vieilli.
- Les forêts de toiture doivent dépasser de 0,50 m le nu extérieur des murs sauf en limite de propriété où la toiture ne doit pas dépasser le mur.

3) Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d’enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d’architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l’enveloppe des constructions en évitant l’effet de superstructures surajoutées.

4) Façades et pignons

- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d’un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre.
- Les constructions de moins de 10 m² au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent être constituées de bois.

5) Les clôtures

- Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- En règle générale, les clôtures doivent être d’aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l’autorité compétente en fonction de la nature particulière de l’installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d’ensemble n’est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l’aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.

ARTICLE - 1AU 12 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.
- Une place de stationnement doit être réalisée au minimum sur un terrain stabilisé.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d’une voiture particulière est de 25 m² y compris les accès.
- Tout m² commencé implique la réalisation d’une place entière.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage d’habitation :**
 - 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON, avec un minimum d’une place par logement.

- **Pour les opérations comprenant plusieurs logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs :**
 - 3 places de stationnement jusqu'à 10 logements,
 - 5 places de stationnement de 11 à 20 logements,
 - 5 places de stationnement par tranche de 20 logements supplémentaires.

Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

- **Pour les constructions à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales :**
 - 1 place de stationnement par tranche indivisible de 35 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage commercial :**
 - 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
 - Destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés,
 - Appelées à recevoir du public : 1 place pour 20 m² de SHON,
 - Destinées à l'hébergement : 1 place par chambre,
 - Destinées à la restauration : 1 place par 20 m² de SHON (bars, salles de café, restaurant cumulés).

Modalités d'application :

- La règle 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 prises en compte que les surfaces nouvellement créées.

ARTICLE - 1AU 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois il convient de dessiner un espace évolutif qui tienne compte du graphisme du passé, de l'esprit de lieu.

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone.

ARTICLE - 1AU 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs 1AUa et 1AUb, le coefficient d'occupation du sol est égal à 0,40.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone :

La destination de la zone A est une zone naturelle à maintenir en raison de la richesse de son sol, favorable à l'agriculture.

Elle comprend les terres agricoles cultivées ou non.

L'agriculture y est l'activité dominante.

Elle comprend les sous secteurs :

- A1, dans lequel seuls sont autorisés afin de préserver l'entrée du vallon, l'extension et l'aménagement des bâtiments agricoles existants ainsi que la construction neuve mesurée et accolée à un bâtiment agricole existant.
- As, dans lequel toutes les constructions sont interdites afin de préserver le potentiel de développement de la commune sur le long terme.

ARTICLE – A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Dans le secteur A

Toutes les constructions qui ne sont pas liées mentionnées à l'article A 2 alinéa 1 :

2. Dans le secteur A1

Toutes les constructions qui ne sont pas liées mentionnées à l'article A 2 alinéa 2 :

3. Dans le secteur As

Toutes les constructions.

ARTICLE – A 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Dans le secteur A

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Les équipements de faible dimension qui ne remettent pas en cause le caractère de la zone.
- Les constructions nécessaires et liées à l'exploitation agricole, à savoir soit des constructions à usage agricole soit des logements pour l'exploitant et son personnel. Les constructions à usage d'habitation doivent trouver leur place dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou à proximité de ces bâtiments.
- Ces dispositions n'excluent pas la réalisation d'aménagements accessoires tels qu'un local sur le lieu d'exploitation pour permettre la vente de produits de la ferme dans la mesure où ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole et en demeurent l'accessoire.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux activités admises dans la zone et liés à la gestion des écoulements des eaux.

2. Dans le secteur A1

- L'extension et l'aménagement des bâtiments existants liés à l'exploitation agricole, limités à 80 % de l'emprise au sol de la construction existante.
- Les constructions neuves liées à l'activité agricole dans la limite de 150 m² d'emprise au sol, accolées à un bâtiment agricole existant. Ces constructions sont réalisées dans le respect de la qualité paysagère de la zone.
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

ARTICLE – A 3 ACCES ET VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE – A 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois 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, artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.

- 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.

2) Assainissement des eaux usées

- Dans le secteur A1 : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Dans les secteurs A et As : toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Sur l'ensemble des secteurs Agricoles : l'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elle est autorisée doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE – A 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

Ainsi une superficie minimale pourra être imposée.

ARTICLE – A 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement de toutes les voies communales à caractère de rues et de chemins et également par rapport à tous les chemins ruraux.

Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE – A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

– Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus 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.

- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admises dans les cas suivants :
- La hauteur totale des constructions n'excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
 - Les constructions s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - La reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE – A 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi :
- La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction à tout point d'une autre construction, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être dans les cas suivants :
- Pour les constructions annexes d'une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres.
 - Dans le cas d'une opération d'ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu'aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.
 - En cas de reconstruction à l'identique après sinistre.

ARTICLE – A 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE – A 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions à destination d'habitation mesurée à partir du sol jusqu'au sommet du bâtiment ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d'intérêt collectif.

ARTICLE – A 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Toitures

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuiles canal d'aspect terre cuite et de teinte naturelle rouge vieillie.
- Les toitures doivent avoir au moins deux pans, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites.
- Les pentes doivent être homogènes et comprises entre 25 % et 40 %.
- Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux faîtages voisins ou à la voie publique.
- Le faîtage des constructions isolées doit être perpendiculaire à la ligne de plus grand pente et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les forêts de toiture doivent dépasser de 0,50 m le nu extérieur des murs sauf en limite de propriété où la toiture ne doit pas dépasser le mur.

3) Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4) Façades et pignons

- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d'un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre.
- Les constructions de moins de 10 m² au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent être constituées de bois.

5) Les clôtures des habitations

- Il est rappelé que les clôtures doivent être édifiées en respectant les dispositions réglementaires en vigueur.
- En règle générale, les clôtures doivent :
 - Etre d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant.
 - Etre constituées de haies vives, ou bien avoir une hauteur maximale de 1,50 mètres.
- Toutefois, dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 1 mètre pour les murs et 2 mètres pour les haies végétales.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.
- Ces règles s'appliquent uniquement pour les clôtures liées à l'habitat..

ARTICLE – A 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privés, susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE – A 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois, les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

ARTICLE – A 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

TITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone N est une zone naturelle et forestière qui englobe des espaces à protéger en raison de la qualité des paysages et de leur intérêt écologique.

Elle comprend les secteurs :

- Nh où seul l'aménagement des constructions d'habitations existantes est autorisé,
- Ns de protection stricte.

ARTICLE – N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans le secteur N

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 alinéa 1.

Dans le secteur Nh :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2 alinéa 2.

Dans le secteur Ns :

Toutes les constructions.

ARTICLE – N 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

Dans le secteur N :

- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructures.
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

Dans le secteur Nh :

- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- La réhabilitation des constructions existantes sans dépassement des emprises au sol existantes.
- Les extensions mesurées liées à l'existant dans la mesure où elles ne dépassent pas 35% de la surface déjà construite.
- Les constructions à usage de dépendances séparées des bâtiments existants et liés à la fonction d'habitation.
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols liés à la gestion des écoulements des eaux.

ARTICLE – N 3 ACCES ET VOIRIE

- Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- Les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules stationnant devant le portail fermé puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

ARTICLE – N 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois 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, artisanaux et de jardinage, à l'exclusion des usages sanitaires ou liés à l'alimentation humaine.
- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

2) Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée à un dispositif d'assainissement individuel préconisé dans le schéma directeur d'assainissement. Il devra être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale ou agricole, si elle est autorisée doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

3) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales doivent être déversées vers le réseau collecteur s'il existe ou, à défaut, dirigées par des aménagements appropriés vers un déversoir.

Dans tous les cas, les aménagements nécessaires sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles. L'évacuation des eaux de ruissellement doit si nécessaire être assortie d'un pré-traitement.

4) Electricité - téléphone

Les réseaux doivent être établis en souterrain.

5) Eclairage des voies

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

ARTICLE – N 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques, ou une superficie insuffisante ne permettraient pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace et conforme aux règlements sanitaires en vigueur et aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

Ainsi une superficie minimale pourra être imposée.

ARTICLE – N 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies communales à caractère de rues et de chemins et également par rapport à tous les chemins ruraux.
- Toutefois, pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites.

ARTICLE – N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions doivent s’implanter en retrait par rapport à la limite séparative.

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus 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.

- Toutefois, la construction en limite séparative peut être admises dans les cas suivants :
 - La hauteur totale des constructions n’excède pas 3,50 mètres sur la limite séparative.
 - Les constructions s’appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.
 - La reconstruction à l’identique après sinistre.

ARTICLE – N 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non jointives, sur un même tènement, doivent être implantées ainsi :

La distance comptée horizontalement de tout point d’une construction à tout point d’une autre construction, doit être au moins égale à la différence d’altitude entre ces deux points.

- Toutefois cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, une distance inférieure à la norme qui est définie ci-dessus peut être dans les cas suivants :
 - Pour les constructions annexes d’une hauteur totale inférieure à 3,50 mètres.
 - Dans le cas d’une opération d’ensemble (permis de construire groupé), à la condition qu’aucune pièce principale des constructions ne prenne jour sur les façades concernées.
 - En cas de reconstruction à l’identique après sinistre.

ARTICLE – N 9 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE – N 10 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximum des constructions à destination d’habitation mesurée à partir du sol jusqu’au sommet du bâtiment ne doit pas dépasser 8 mètres.
- Toutefois une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l’activité agricole.
- Il n’est pas fixé de hauteur maximale aux infrastructures techniques, et équipements de services d’intérêt collectif.

ARTICLE – N 11 ASPECT DES CONSTRUCTIONS

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances, doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site.

Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

1) Implantation et volume

- L'implantation, le volume et les proportions de constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topologie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- L'implantation des constructions doit se faire à minima au même niveau que l'axe de la chaussée.

2) Toitures

- Les couvertures devront être réalisées en tuiles ou demi-rondes à emboîtement ou non, ou en tuiles canal d'aspect terre cuite et de teinte naturelle rouge vieillie.
- Les toitures doivent avoir au moins deux pans, sauf si elles sont adossées à un mur de clôture ou à un bâtiment.
- Les toitures dites en « pointe de diamant » sont interdites.
- Les pentes doivent être homogènes et comprises entre 25 % et 40 %.
- Le faîtage doit être parallèle ou perpendiculaire aux faîtages voisins ou à la voie publique.
- Le faîtage des constructions isolées doit être perpendiculaire à la ligne de plus grand pente et parallèle à la plus grande dimension du bâtiment.
- Les forêts de toiture doivent dépasser de 0,50 m le nu extérieur des murs sauf en limite de propriété où la toiture ne doit pas dépasser le mur.

3) Les éléments de surface

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- Les panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

4) Façades et pignons

- Les façades et pignons doivent être constitués de pierre ou revêtus d'un enduit à la chaux ou ciment teinté pierre.
- Les constructions de moins de 10 m² au sol et de moins de 3,50 mètres de hauteur totale peuvent être constituées de bois.

5) Les clôtures

- En règle générale, les clôtures doivent :
 - être d'aspect sobre et en concordance avec le paysage environnant.
 - être constituées de haies vives, ou bien avoir une hauteur maximale de 2 mètres.
- Toutefois, si la nature particulière de l'installation ou de la construction ou la topographie du terrain l'exige, des clôtures d'une hauteur supérieure peuvent être admises.
- Dans le cas où une recherche architecturale d'ensemble n'est pas entièrement conforme aux règles ci-dessus, l'aspect des constructions peut être examiné sur le seul critère de la concordance avec le caractère général du site.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

ARTICLE – N 12 STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privés, susceptibles d'être affectées à la circulation publique.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m², y compris les accès.

ARTICLE – N 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS ESPACES BOISES CLASSES

- La qualité des aménagements paysagers ne résulte pas de dispositions réglementaires. Toutefois, les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le paysage.

ARTICLE – N 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.