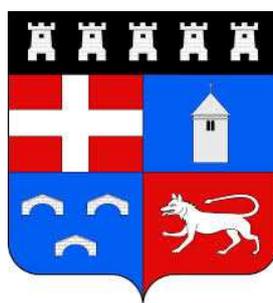


DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

LOVAGNY

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT

(les ajustements sont en en rouge et italique dans le texte)



Projet de modification n°1 du PLU de
LOVAGNY mentionnée ci-dessus

Le Maire,
M. Henri CARELLI

PIECE N°2

Version du 21 juillet 2015

SOMMAIRE

PREAMBULE p.2

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U" p.3

- Zone U, dont les secteurs Ui et Uv p.4
- Zone UF p.18

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU" p.20

- Zone 1AU p.21
- Zone 2AU dont le secteur 2Aux p.30

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A" p.33

- Zone A, dont les secteurs Ab et Ap p.34

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N" p.42

- Zone N, dont les secteurs Nb, Nc, Nh et Ntc p.43

PREAMBULE

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

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

- le rapport de présentation du PLU de Lovagny.
- le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).
- les Orientations d'Aménagement concernant le centre-village et le secteur des Rioudes.

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

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

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

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

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

Le PLU définit également :

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

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

Les éléments de paysage (...), immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, en application de l'article **L.123.1.7° du CU**. Ce dernier précise qu'il est possible de définir, le cas échéant, des prescriptions de nature à assurer leur protection.

ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

TITRE I :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"

CHAPITRE 1 : LA ZONE U

ARTICLE LIMINAIRE

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

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

Au sein de la zone U, sont distingués :

- **un secteur Uv**, concernant le centre-village, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité de l'habitat et des fonctions. De plus, dans le secteur Uv sont distingués les périmètres :
 - **Uv-0a1** faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement n°1 à vocation de développement des fonctions villageoises du chef-lieu,
 - **Uv-0a2** faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement n°2 à vocation de mixité des fonctions et de confortement du chef-lieu,
 - **Uv-0a3** faisant l'objet de l'Orientation d'Aménagement n°3 à vocation dominante de mixité de l'habitat.
- **un secteur Ui**, relevant de l'assainissement non collectif, dans lequel toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement autonome conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.
- **des périmètres délimités au titre de l'article L.123.1.7° du CU**, qui recouvrent :
 - **des ensembles bâtis, traditionnels d'origine rurale ainsi que des éléments de patrimoine bâti isolés**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale à préserver et à valoriser, et reportés au document graphique du PLU sous forme des traits pointillés brun / rouge.

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

Ces ensembles bâtis identifiés au titre de l'article **L.123.1.7° du CU**, sont également soumis au permis de démolir en application de l'article R 421-28.
 - **les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver. Ces éléments sont reportés au document graphique du PLU sous forme de ronds verts clair.
- **un périmètre au titre de l'article L.123.1.16° du Code de l'Urbanisme**, lequel demande qu'un pourcentage des programmes de logements réalisés soit affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale (**Uv-0a3**).
- **un périmètre au titre de l'article L. 111.10° du Code de l'Urbanisme** situé au cœur du village, entourant l'Orientation d'Aménagement n°1, sur lequel la mise à l'étude d'un projet a été prise en considération. Cette identification permet, le cas échéant, à la collectivité d'opposer un sursis à statuer aux demandes d'autorisations d'utilisation ou d'occupation du sol qui seraient susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse une future opération d'aménagement.

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

Article.1.U

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone U, et dans les secteurs Ui, Uv, Uv-oa1, Uv-oa2, Uv-oa3 ainsi que dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

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

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- toute construction nouvelle qui ne répond pas aux conditions particulières de l'article 11.

Article.2.U

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone U, et dans les secteurs Uv, Ui, Uv-oa1, Uv-oa2 et Uv-oa3 ainsi que dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- les garages collectifs de caravanes, à condition qu'ils soient aménagés dans le volume d'un bâtiment préexistant.
- *les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) du terrain naturel, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.*
- les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, non compris les piscines.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré ou démolé est admise dans un délai de deux ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.
- lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article U 11-4.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.¹
- tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.

Dans la zone U, et dans les secteurs Uv, Uv-oa1, Uv-oa2 et Uv-oa3 et Ui, les constructions à usage d'activités sont admises à condition qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :

- commerce et services,
- artisanat,
- hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- bureaux

Au sein du périmètre délimité au document graphique au titre de l'article L.123.1.16° du Code de l'Urbanisme, secteur Uv-oa3, 20% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs aidés définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans les secteurs Uv-oa1, Uv-oa2 et Uv-oa3, toute opération d'urbanisme devra faire l'objet d'une opération d'aménagement portant sur tout ou partie du tènement foncier du secteur concerné, en tout état de cause par tranche fonctionnelle.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.U

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant les franchir puissent stationner provisoirement sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

¹ Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

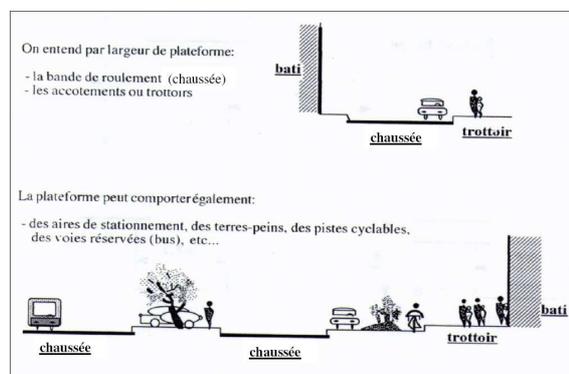
A l'exception des routes départementales, en cas d'impossibilité technique dans la zone U, le secteur Uv et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera admise.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 8%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter dans la zone U et dans les secteurs Ui : une largeur minimale de plateforme inférieure à 6 mètres pour toute opération de 10 logements ou plus.



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

Article.4.U

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.1 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

- leur collecte (gouttière, réseaux),

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.4 – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

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

Article.5.U

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs Ui, tout terrain faisant l'objet d'une demande d'autorisation de construire doit présenter une surface suffisante par construction principale, afin de permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Dans la zone U, les secteurs Uv, Uv-0a1, Uv-0a2, Uv-0a3 et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Article.6.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en

limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique :

- les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer, **dans la zone U et dans le secteur Ui**, un recul minimum de 4 m.
- l'implantation jusqu'en limite des emprises et voies publiques est autorisée pour les constructions dans les cas suivants :
 - **dans les secteurs Uv, Uv-0a1, Uv-0a2, Uv-0a3, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU.** Toutefois, une implantation particulière sera prescrite, le cas échéant, pour des raisons de sécurité, d'architecture ou d'urbanisme afin de conserver la typologie d'implantation des constructions et la morphologie des ensembles de bâti traditionnel de la commune de Lovagny,
 - **et dans la zone U et l'ensemble des secteurs :**
 - pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif.
 - en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les annexes fonctionnelles accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune longueur de la façade ne dépasse pas 8 m,
 - en cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
 - en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers :

Pour les tènements fonciers concernés par un ordonnancement architectural tel qui définit au document graphique du PLU, les façades des constructions devront être implantée prioritairement au droit de cet ordonnancement et ce sur un minimum de 50% de son linéaire sans obligation de continuité. La disposition ci-avant ne concerne pas les débords de toitures ou de balcons situés à une hauteur de 4.50 m minimum du terrain naturel et dans le cas d'un débord sur le domaine public

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Le présent article s'applique sauf indication contraire reportée au document graphique.

Article.7.U

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

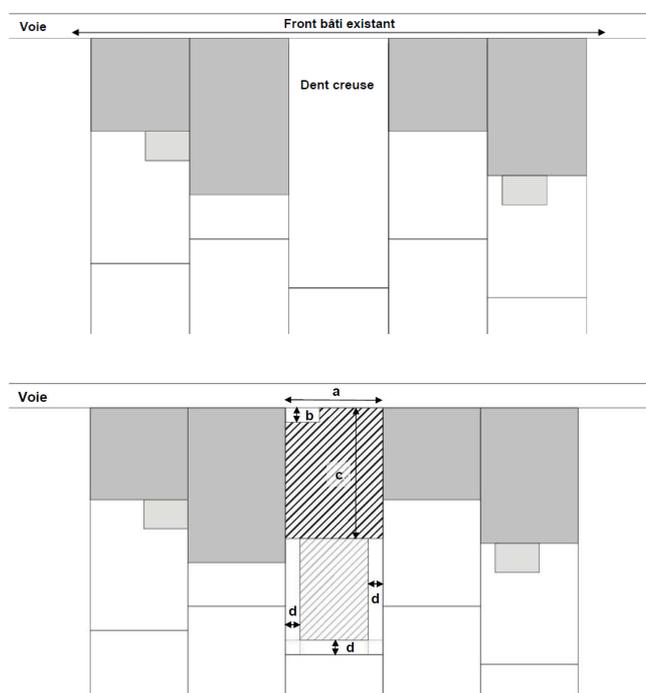
Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives :

- **dans la zone U et dans le secteur Ui**, un recul minimum de 4 m.

- dans les secteurs Uv, Uv-0a1, Uv-0a2, Uv-0a3 et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, un recul minimum de 3 m.

Dans le secteur Uv, et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

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



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

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur mesurées sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,5 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m.

Cas particuliers

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques et du caractère naturel des lieux.

Les dispositions ci-dessus ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Article.8.U

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Dans la zone U et dans le secteur Ui, les constructions principales doivent respecter une distance minimum de 5 m entre elles, ceci afin de laisser un espace suffisant pour l'entretien du sol et des constructions, ainsi que pour le passage et le fonctionnement des engins de lutte contre l'incendie.

Dans les secteurs Uv, Uv-0a1, Uv-0a2, Uv-0a3 et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, l'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Toutefois, les constructions annexes à usage de dépendances non accolées à la construction principale doivent respecter une distance minimum de 2 m entre façades par rapport à ce dernier.

Article.9.U

EMPRISE AU SOL

Dans la zone U et dans les secteurs Ui, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES)² des constructions ne doit pas dépasser 0,30.

Dans les secteurs Uv, Uv-0a1, Uv-0a2, Uv-0a3 et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions :

- n'est pas réglementé dans le cas d'une réhabilitation et/ou d'une légère extension des constructions existantes,
- ne doit pas dépasser 0,50 dans le cas de constructions neuves.

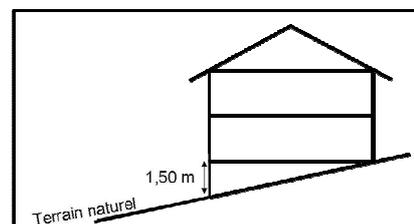
Article.10.U

HAUTEUR MAXIMALE

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

Nomenclature utilisée :

- RDC : rez de chaussée.
- RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune, dont la hauteur de la dalle finie ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- 1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.
- C : combles (avec un seul niveau maximum).
- ATT : attique (avec un seul niveau et doté d'une toiture plate végétalisée ou comble non aménageable)



Les constructions, ne doivent pas excéder :

- dans la zone U, et dans les secteurs Ui, RDC ou RDCS + 1 niveau+ C dans la limite de 9 m au point le plus haut de la construction par rapport au naturel,
- dans les secteurs Uv, Uv-0a1, Uv-0a2, Uv-0a3 et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, RDC ou RDCS + 2 niveaux + C dans la limite de 12,5 m au point le plus haut de la construction par rapport terrain naturel.

² CES : rapport entre la superficie occupée au sol par la construction et la surface totale de la parcelle.

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

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, dont la hauteur doit toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement bâti du secteur.

Article.11.U

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- les constructions en madriers pleins, ou rondins, apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites.
- en cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine historique et traditionnel existant de la commune, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...),
- pour toute construction neuve, il est demandé de composer des volumes, des façades et des toitures dont les proportions s'intègrent au paysage urbain environnant du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

11.1 - Implantation et volume

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

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. En tout état de cause, ne seront autorisés par rapport au terrain naturel que :

- les remblais de 1 m de hauteur maximum.
- les déblais de 2 m de hauteur maximum.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- *soit par des plantations,*
- *soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 0,80 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.*

En outre, en cas d'aménagement à l'intérieur des propriétés privées, la distance entre deux murs de soutènements doit être au minimum de deux fois la hauteur du mur aval.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'ouvrages nécessaires à la réalisation d'infrastructures publiques.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

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

En cas d'enduits, ils seront dans les tons des gris colorés, sable, beige.

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

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel de la commune au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

Les enduits

- les enduits préconisés seront de teinte grise, sable, beige à parement brossé ou lissé,

- Les bardages

- les bardages seront soit verticaux, soit horizontaux, teintés ou peints, soit dans des teintes naturelles, soit dans des teintes de gris colorés.

- Les ouvertures

- les ouvertures existantes devront être conservées, et s'il y a besoin de percements nouveaux, ils devront préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée,
- en cas de réfection partielle des menuiseries extérieures, elles devront respecter la modénature des menuiseries traditionnelles existantes,
- en cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles devront :
 - soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,
 - soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).
- les menuiseries en aluminium d'aspect naturel sont interdites,
- les volets seront à battants et en bois, à persiennes, à panneaux ou à lames verticales. Ils seront de teinte sombre, soit dans un dérivé de la couleur bois naturel, soit peints de couleurs s'inspirant du bâti traditionnel existant.
- la polychromie des volets est interdite ainsi que les vernis brillants,
- les volets roulants sont interdits, sauf pour les ouvertures en rez de chaussée, en cas d'impossibilité technique et pour des raisons de sécurité.

- Les rambardes

- les rambardes seront soit en métal, fonte ou fer de teinte noire ou de couleur soutenue, soit en bois de teinte sombre dans un dérivé de la couleur bois naturel, soit peintes de couleur foncée.
- le barreaudage des rambardes sera vertical à section carrée ou ronde.

11.3 - Toitures

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

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

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

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Dans la zone U et dans les secteurs Ui :

- dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 35%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

- les toitures terrasses, plates ou à faible pente, peuvent être admises en faibles proportions par rapport à la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction,
- les débords de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m sont obligatoires, ces derniers peuvent être ramenés à 0,60m sur les murs pignons.
- les toitures à un seul pan sont interdites sauf dans le cas de constructions accolées à un corps de bâtiment principal ou un mur existant.

Dans les secteurs Uv, Uv-oa1, Uv-oa2, Uv-oa3 et en cas de construction neuve dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 50%, et l'orientation des faitages doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité,
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente, peuvent être admises en faibles proportions par rapport à la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction,
- les débords de toiture d'une profondeur minimum de 1m sont obligatoires; ces derniers peuvent être ramenés à 0,60m sur les murs pignons.
- les chiens assis, les crevés de toitures, les solariums, sont interdits.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel de la commune au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- les modifications du volume sont interdites sauf pour retrouver le caractère originel,
- les chiens assis, les crevés de toitures, les solariums, sont interdits,
- les lucarnes de type "jacobine" sont autorisées,
- les levés de toitures de dimension 80/40 correspondant aux anciennes ventilations de greniers sont admis suivant le caractère du bâtiment.

11.3.2 - Matériaux de couverture des toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, sauf éléments techniques liés aux énergies renouvelables

Dans la zone U et dans les secteurs Uv, Uv-oa1, Uv-oa2, Uv-oa3 et Ui :

- les toitures à pan doivent être en tuile ou d'aspect similaire, de teinte brun-rouge ou ardoise naturelle. En cas d'impossibilité ou de particularité architecturale ou technique, d'autres matériaux pourront être employés tels que le zinc patiné, le cuivre,
- lorsqu'elles sont autorisées, les toitures plates ou à faible pente doivent être, soit végétalisées, soit d'aspect compatible avec l'environnement bâti

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes relevant du patrimoine traditionnel de la commune au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- les toitures à pan doivent être en tuile écaïlle ou d'aspect similaire, de teinte brun-rouge ou ardoise naturelle. En cas d'impossibilité ou de particularité architecturale ou technique, d'autres matériaux pourront être employés tels que le zinc patiné, le cuivre,
- les fenêtres de toit sont tolérées dans une proportion raisonnable : leur superficie ne peut dépasser 2% de la superficie de la toiture. Leurs dimensions ne doivent pas excéder 80x100 cm. Leurs positionnements doivent être ordonnancés selon des axes verticaux et/ou horizontaux sur le pan de toiture considéré et tenir compte du positionnement des ouvertures de la façade située à l'aplomb. Elles sont interdites sur les pans cassés ou "croupes" et peuvent être regroupées en verrière.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures :

- doivent comporter 50% de vides dans le même plan, et leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.

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

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

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité. De même, les dispositifs de clôture autres que les plantations devront ainsi s'établir suivant l'alignement délivré par l'autorité gestionnaire de la voie, au regard des dégagements de visibilité et des réserves foncières éventuelles.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- les murs et murets existants devront être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à l'acception des percements utiles aux accès. Toutefois leur déplacement pourra exceptionnellement être autorisé ;
- les murs neufs, d'une hauteur maximum de 1,80 m sont autorisés. Ils seront soit en pierres maçonnées, soit enduits d'un enduit grossier de teinte grise.

11-5 – Antennes

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à deux par propriété, ou copropriété.

Article.12.U

STATIONNEMENT

12.0 - Généralités

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

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

- *Pour les constructions à usage d'habitation :*
 - ***dans la zone U et l'ensemble de ses secteurs :***
 - *pour l'habitat : 2 places minimum par logement, dont 1 extérieure ouverte et 1 couverte,*
 - *pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.*
 - *pour les opérations d'habitat collectif, toutes les places extérieures ouvertes seront des places non affectées.*
 - *dans le cas d'une opération de plus de 3 logements ou de 3 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 3 logements ou de 3 lots.*
 - *dans le cas d'une opération à vocation de logement socialement aidé, un tiers minimum des places de stationnement seront extérieures ouvertes."*
 - **dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU** et en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante : 1 place par logement.
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.
- Pour les activités autorisées, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.
- Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambres d'hôtes : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif: un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1 m² par logement.

12.1 - Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples de la tranche de SHON, ainsi que tout logement dépassant le nombre de logements indiqués ci-avant, implique la réalisation d'une place entière.

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

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

Dans les secteurs Uv, Uv-0a1, Uv-0a2, Uv-0a3 et les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement :

- l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à moins de 200 m de l'opération est admis. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions,
- en cas d'implantation dans un parc public, l'obtention d'une concession à long terme est obligatoire,
- lorsque le Conseil Municipal a délibéré sur le montant de la place de stationnement en application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ses obligations en versant la participation correspondante.

Article.13.U

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.0 - Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

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

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

Dans les secteurs Uv, Uv-0a1, Uv-0a2, Uv-0a3 et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat de plus de 8 logements ou lots il est exigé que le terrain d'assiette de la dite l'opération soit :

- traité en espaces collectifs aménagés sur au moins 10% de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.

Dans la zone U, dans le secteur Ui, et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat :

- traité en espace vert sur au moins 50% de la surface du terrain d'assiette, hors terrasses aménagées et stationnements,
- et pour les tènements fonciers d'une superficie inférieure à 700 m², cet espace vert doit être d'un seul tenant et de la forme d'un parallélogramme ou d'un trapèze.

L'emploi des enrochements est autorisé pour les soutènements des terres non rattachés au corps principal de la construction (exemples : aménagements d'espaces verts extérieurs, soutènement de voie d'accès à la construction...) à condition que leur hauteur ne dépasse pas 1 m.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, compte tenu du caractère des lieux environnants, l'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces aménagés spécifiques, notamment pour les espaces privatifs compris entre le pied de façade de la construction et le domaine public, dans l'objectif de préserver les caractéristiques des ambiances rurales communes.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.U

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UF

ARTICLE LIMINAIRE

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

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

Article.1.UF

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article.2.UF

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article.6.UF

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

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

6.1 - Règles générales

L'implantation jusqu'en limite des voies et emprises publiques est autorisée.

Article.7.UF

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d = h/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

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

Article.11.UF

CLOTURES

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois, si elles sont nécessaires, notamment pour des raisons de sécurité, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant.

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité. De même, les dispositifs de clôture autres que les plantations devront ainsi s'établir suivant l'alignement délivré par l'autorité gestionnaire de la voie, au regard des dégagements de visibilité et des réserves foncières éventuelles.

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

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

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

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AU

ARTICLE LIMINAIRE

La zone 1AU concerne des secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

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

Certains secteurs font l'objet de règles d'urbanisme spécifiques issues des Orientations d'Aménagement définies dans le PLU.

La zone 1AU se décompose en différents secteurs à vocation de développement de l'habitat diversifié, en mixité possible avec des équipements et certaines activités économiques, **faisant l'objet de dispositions réglementaires spécifiques et adaptées aux Orientations d'Aménagement qui les complètent :**

- **un secteur 1AU-0a3** au lieu-dit « Les Tates »,
- **un secteur 1AU-0a4** au lieu-dit « Sous La Potion »,
- **un périmètre 1AU-0a5** au lieu-dit « Les Hauts de Lovagny »,
- ***un périmètre 1AU-0a6*** au lieu-dit « Les Chézards ».

Dans les secteurs 1AU0a3, 1AU0a4, 1AU-0a5 et 1AU-0a6, dont la vocation dominante est l'habitat, devra être pris en compte l'article L.123.1.16° du Code de l'Urbanisme, lequel demande qu'un pourcentage des programmes de logements réalisés soit affecté à des catégories de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

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

Article.1.1AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU :

- les constructions à usage d'activités ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes isolées, telles que visées à l'article R. 111-37 du Code de l'Urbanisme,
- les activités de camping et de caravanages,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs (art R.111-31, R. 111-33 CU),
- les constructions agricoles nouvelles,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

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

Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU :

- les exhaussements et les affouillements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les annexes fonctionnelles non accolées des constructions, dans la limite de deux annexes maximum par bâtiment principal, non compris les piscines.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article 1au 11-4.
- les constructions à usage d'activités sont admises à condition qu'elles soient assimilables aux activités ci-dessous :
 - services,
 - artisanat,
 - hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
 - bureaux

Au sein des périmètres délimités au document graphique au titre de l'article L.123.1.16° du Code de l'Urbanisme, 20% minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté à des catégories de logements locatifs aidés définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Dans les secteurs 1AUoa3, 1AUoa4, 1AUoa5 et 1AU-oa6, toute opération d'urbanisme devra faire l'objet d'une opération d'aménagement portant sur tout ou partie du tènement foncier du secteur concerné, en tout état de cause par tranche fonctionnelle.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle.

Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde de la zone considérée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AU

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Les portails d'accès doivent être implantés en conséquence, et de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries.

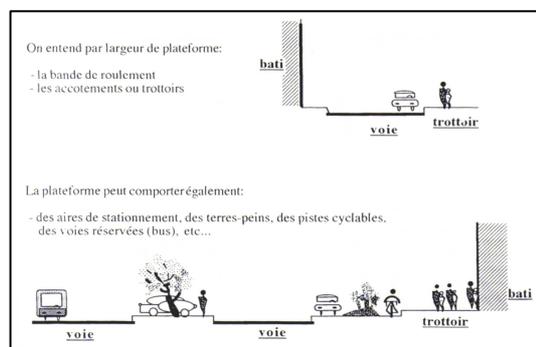
En cas d'impossibilité technique, la mise en place d'un portail à ouverture automatique dont les vantaux s'ouvrent à l'intérieur de la propriété privée ou sont coulissants, sera tolérée.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 8%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation et à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de plateforme inférieure à 6 m.



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

Article.4.1AU

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

4.1 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

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

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

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

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

Pour les constructions existantes, la commune tolèrera des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

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

4.3 - Électricité, téléphone et télédistribution

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

4.4 – Collecte des déchets

Toute opération d'habitat collectif ou semi-collectif, ainsi que tout lotissement, doivent être dotés de locaux ou d'aires spécialisés aisément accessibles destinés à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

Article.5.1AU

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU, les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

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

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales pour l'ensemble des secteurs de la zone 1AU

Sous réserve de retraits particuliers fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique :

- les constructions doivent respecter, par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer, un recul minimum de 4 m.
- l'implantation jusqu'en limite des emprises et voies publiques est autorisée dans les cas suivants :
 - pour les équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
 - en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
 - pour les annexes fonctionnelles accolées ou non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant le domaine public ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune longueur de la façade ne dépasse pas 8 m,
 - en cas de stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
 - en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particuliers :

Pour les tènements fonciers concernés par un ordonnancement architectural tel qui définit au document graphique du PLU, les façades des constructions devront être implantée prioritairement au droit de cet ordonnancement et ce sur un minimum de 50% de son linéaire sans obligation de continuité. La disposition ci-avant ne concerne pas les débords de toitures ou de balcons situés à une hauteur de 4.50 m minimum du terrain naturel et dans le cas d'un débord sur le domaine public

Article.7.1AU**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,50 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales pour l'ensemble des secteurs de la zone 1AU

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

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

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,

- constructions annexes ouvertes et accolées au bâtiment principal, dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur mesurées sur la limite séparative ne dépasse pas 6 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum en tout point de la construction n'excède pas 3,5 m par rapport au terrain naturel avant et après terrassement, et la longueur cumulée des façades bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m.

Article.8.1AU

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions n'est pas réglementée.

Toutefois, les constructions annexes à usage de dépendances non accolées au bâtiment principal doivent respecter une distance minimum de 2 m entre façades par rapport à ce dernier.

Article.9.1AU

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions ne doit pas dépasser : 0,30

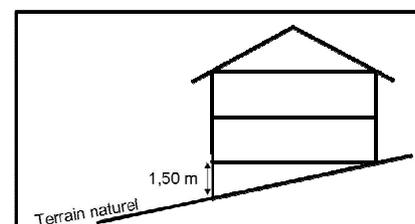
Article.10.1AU

HAUTEUR MAXIMALE

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

Nomenclature utilisée :

- *RDC : rez de chaussée.*
- *RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune, dont la hauteur de la dalle finie ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.*
- *1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.*
- *C : combles (avec un seul niveau maximum).*



Les constructions, ne doivent pas excéder :

- *dans la zone 1AU, RDC ou RDCS + 1 niveau+ C dans la limite de 9 m au point le plus haut de la construction par rapport au naturel.*

La hauteur entre dalles finies ne pourra excéder 3m, et pourra atteindre 3,50m en cas d'activités en rez-de-chaussée.

Les dispositions ci-avant ne s'appliquent pas aux équipements publics et constructions d'intérêt collectif, dont la hauteur doit toutefois être adaptée à l'usage et s'intégrer dans l'environnement bâti du secteur.

Article.11.1AU

ASPECT EXTÉRIEUR

Les dispositions ci-après concernent l'ensemble des secteurs de la zone 1AU

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

11.1 - Implantation et volume

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

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. En tout état de cause, ne seront autorisés par rapport au terrain naturel que :

- les remblais de 1 m de hauteur maximum.
- les déblais de 2 m de hauteur maximum.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- *soit par des plantations,*
- *soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 0,80 m et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.*

En outre, en cas d'aménagement à l'intérieur des propriétés privés, la distance entre deux murs de soutènements doit être au minimum de deux fois la hauteur du mur aval.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas d'ouvrages nécessaires à la réalisation d'infrastructures publiques.

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

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

En cas d'enduits, ils seront dans les tons des gris colorés, sable, beige.

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

11.3 - Toitures

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

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

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

11.3.1 - Forme et volume des toitures

Dans le cas de toitures à pans, la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 35%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises dans le cas de constructions annexes ou de traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les toitures terrasses, plates ou à faible pente, peuvent être admises en faibles proportions par rapport à la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction.

Les débords de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m sont obligatoires, ces derniers peuvent être ramenés à 0,60m sur les murs pignons.

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

11.3.2 – Matériaux de couverture des toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits, sauf éléments techniques liés aux énergies renouvelables

Les toitures à pan doivent être en tuile ou d'aspect similaire de teinte brun-rouge ou ardoise naturelle. En cas d'impossibilité ou de particularité architecturale ou technique, d'autres matériaux pourront être employés tels que le zinc patiné, le cuivre,

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

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

Les clôtures :

- doivent comporter 50% de vides dans le même plan, et leur hauteur ne pourra excéder 1,80 m.
- être constituées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut. Dans ce dernier cas, sa hauteur ne pourra excéder 0,60 m.

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

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité. De même, les dispositifs de clôture autres que les plantations devront ainsi s'établir suivant l'alignement délivré par l'autorité gestionnaire de la voie, au regard des dégagements de visibilité et des réserves foncières éventuelles.

11-5 – Antennes

Le nombre d'antennes ou paraboles individuelles et collectives de toute nature doit être limité à deux par propriété, ou copropriété.

Article.12.1AU

STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les dispositions ci-après concernent l'ensemble des secteurs de la zone 1AU

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation :

- *Dans la zone AU et l'ensemble de ses secteurs :*
 - *pour l'habitat : 2 places minimum par logement, dont 1 extérieure ouverte et 1 couverte,*
 - *pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.*

- *pour les opérations d'habitat collectif, toutes les places extérieures ouvertes seront des places non affectées.*
 - *dans le cas d'une opération de plus de 3 logements ou de 3 lots : 1 place visiteur minimum par tranche de 3 logements ou de 3 lots.*
 - *dans le cas d'une opération à vocation de logement socialement aidé, un tiers minimum des places de stationnement seront extérieures ouvertes."*
 - pour les constructions à usage d'habitation financées par un prêt de l'Etat : 1 place par logement.
- Pour toute autre construction, le stationnement des véhicules automobiles doit être adapté aux besoins de l'opération.

Concernant le stationnement des deux-roues, il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif : un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1 m² par logement.

12.1 - Modalités d'application

Tout m² dépassant les multiples de la tranche de SHON, ainsi que tout logement dépassant le nombre de logements indiqués ci-avant, implique la réalisation d'une place entière.

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

Article.13.1AU

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

13.0 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

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

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

Dans l'ensemble des secteurs de la zone 1AU, et dans le cas d'une opération de construction à vocation dominante d'habitat, il est exigé que le terrain d'assiette de la dite l'opération soit :

- traité en espaces collectifs aménagés sur au moins 10% de sa surface et ce, hors voirie et stationnement. Ces espaces devront être organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne devront pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- aménagé en espaces verts et plantés, sur la totalité des espaces libres non affectés.

L'emploi des enrochements est autorisé pour les soutènements des terres non rattachés au corps principal de la construction (exemples : aménagements d'espaces verts extérieurs, soutènement de voie d'accès à la construction...) à condition que leur hauteur ne dépasse pas 1 m.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.1AU

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 2AU

ARTICLE LIMINAIRE

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

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

Ces zones 2AU ont d'ores et déjà une vocation principale définie dans le cadre de l'économie générale du PLU :

- **une zone 2AU sur les Hauteurs de Lovagny au lieu-dit "La Pesse"**, à vocation dominante d'habitat individuel, individuel groupé ou semi-collectif.
- **une zone 2AU à l'entrée Sud du centre-village de Lovagny au lieu-dit "Les Quarts"** à vocation d'accueil d'un équipement public.
- **une zone 2AUx au Sud du territoire communal au lieu-dit "Les Rioudes"** à vocation d'activité artisanale.

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

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

Article.1.2AU

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

Les ouvrages techniques, les infrastructures routières et piétonnes, les aires de stationnement, à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur 2AUx uniquement :

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

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Article.6.2AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règle générale

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

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation publique est autorisée dans les cas suivants :

- ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Article.7.2AU

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et

marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règle générale

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

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

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

Article.11.2AU

CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité. De même, les dispositifs de clôture autres que les plantations devront ainsi s'établir suivant l'alignement délivré par l'autorité gestionnaire de la voie, au regard des dégagements de visibilité et des réserves foncières éventuelles.

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

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.2AU

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"

ARTICLE LIMINAIRE

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

Au sein de la zone A, le PLU distingue :

- **le secteur Ab** : secteur de gestion du bâti dispersé existant au sein d'espaces agricoles,
- **le secteur Ap**, en raison de sa sensibilité paysagère, les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole, y sont interdites.
- **les terrains situés à une cote inférieure à 391 m NGF** qui font l'objet d'une interdiction d'occupation du sol du fait de la présence de risques naturels graves : terrains inondables par les crues du Fier.

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

- **au titre de l'article L.123.1.7° du CU, les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver. Ces éléments sont identifiés au plan de zonage par un graphisme de ronds verts,

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

Article.1.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Dans le secteur Ap, sont également interdites les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Article.2.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

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

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

- que soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
- que la construction soit implantée, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante, et forme un ensemble cohérent avec ces derniers,
- dans la limite d'un seul logement par exploitation, d'une surface maximale de 160 m² de SHON. De plus, l'accès sera commun avec celui de l'exploitation.
- qu'en cas de projet de construction simultanée d'un bâtiment agricole et d'une construction à usage d'habitation répondant aux conditions définies ci-avant, cette dernière n'intervienne qu'après la construction du bâtiment agricole.

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

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

Les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle, qu'ils ne dépassent pas 30 m² de SHOB et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain.

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

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

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.³

³ Articles R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

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

Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables à des équipements publics ou aux activités admises dans la zone.

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

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

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

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

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

Dans le secteur Ab, les occupations et utilisations du sol admises dans la zone A, ainsi que :

- le changement de destination, l'adaptation et la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes.
- les annexes fonctionnelles des constructions, dans la limite de une annexe maximum par bâtiment principal et à conditions qu'elles soient situées à proximité immédiate des dites constructions.

Cas particuliers

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à l'article R.111.2 du CU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A

ACCÈS ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 8%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

Article.4.A

DESERTE PAR LES RÉSEAUX

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

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

4.1 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

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

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

l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement propre de la voirie départementale.

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

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

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

4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Article.5.A

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations techniques prescrites en application de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, jointe au PLU.

Article.6.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

Hors agglomération, les constructions doivent observer un recul minimum de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales RD14, RD116, RD116e et RD64, et de 100m à partir du bord des rails de part et d'autre de la voie ferrée.

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil général.

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 4 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particulier :

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Le présent article s'applique sauf indication contraire reportée au document graphique.

Article.7.A**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES****7.0 - Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives un recul minimum de 4 m.

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

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

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

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

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

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

Article.10.A**HAUTEUR MAXIMALE**

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

Dans le secteur Ab, et dans le cas de réaménagement ou d'extension des constructions existantes, la hauteur ne pourra pas excéder celle des bâtiments préexistants.

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

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou la

gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Les constructions en madrier plein apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère à une typologie locale sont interdites.

11.1 - Implantation et volume

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

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel, sans modification importante des pentes de celui-ci. En tout état de cause, ne seront autorisés par rapport au terrain naturel que :

- les remblais de 1 m de hauteur maximum.
- les déblais de 2 m de hauteur maximum.

Par ailleurs, les murs de soutènements des terres ne devront pas excéder une hauteur de 1 m.

11.2 - Aspect des façades

Pour les bâtiments agricoles :

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

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

- les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

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

11.3 - Toitures

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

Pour les bâtiments agricoles :

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

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments professionnels :

- les règles applicables sont celles de l'article 11 de la zone U.

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

11.4 - Clôtures

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

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité. De même, les dispositifs de clôture autres que les plantations devront ainsi s'établir suivant l'alignement délivré par l'autorité gestionnaire de la voie, au regard des dégagements de visibilité et des réserves foncières éventuelles.

Article.12.A

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Article.13.A

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

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

13.0 - Espaces Boisés Classés

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

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

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

13.1 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

En zone A :

Pour les constructions agricoles :

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

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.A

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"

ARTICLE LIMINAIRE

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

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

On distingue, dans le cas de Lovagny, *quatre* sous-secteurs de la zone N pour lesquels il s'est révélé nécessaire de différencier le règlement :

- **Nb** : secteur de gestion du bâti dispersé existant au sein d'espaces naturels,
- **Nc** : secteur d'exploitation de la carrière,
- **Nh** : secteur strictement protégé pour des raisons écologiques et/ou de régulation du milieu hydraulique (zone humide), ainsi que **les terrains situés à une cote inférieure à 391 m NGF** où toute occupation du sol est interdite du fait de la présence de risques naturels graves : terrains inondables par les crues du Fier).
- **Ntc** : secteur réservé aux installations de camping et caravanage *et des équipements de loisirs de plein air*,

Le patrimoine rural bâti, qui a été identifié dans le diagnostic et dont le PADD préconise la préservation et la mise en valeur, est repéré au document graphique du PLU au titre de l'article **L.123.1.7° du CU**.

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

- **au titre de l'article L.123.1.7° du CU, les éléments les plus significatifs du paysage végétal de proximité**, identifiés dans le diagnostic pour leur valeur identitaire et patrimoniale, à préserver. Ces éléments sont identifiés au plan de zonage par un graphisme de ronds verts.

Au sein de la zone N, le PLU distingue :

- **les terrains situés à une cote inférieure à 391 m NGF** qui font l'objet d'une interdiction d'occupation du sol du fait de la présence de risques naturels graves : terrains inondables par les crues du Fier.

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

Article.1.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone sont interdites toutes les occupations et les utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article N2 ci-après.

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

Article.2.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone N :

- les constructions et installations publiques à usage d'activités à condition qu'elles soient liées à l'entretien des espaces verts et à la préservation du milieu naturel.
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires :
 - à la prévention contre les risques naturels,
 - à l'activité forestière,
 - à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré.
- les aménagements légers et les aires naturelles publiques de stationnement, liés à la fréquentation des sites et des espaces naturels, sous réserve :
 - d'être réalisées en matériaux perméables,
 - de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole, arboricole ou forestière,
 - de prendre toutes les dispositions pour assurer une bonne intégration dans le site.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des activités admises dans la zone ou le sous-secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires et indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone ou dans le secteur considéré, qu'ils fassent l'objet d'un aménagement permettant une réutilisation des terrains concernés conforme à la vocation dominante de la zone, et qu'ils ne portent pas atteinte au site.
- la reconstruction d'un bâtiment sinistré ou démoli est admise dans un délai de deux ans, dans l'enveloppe du volume ancien et sans qu'il ne soit fait application des autres règles de la zone dans laquelle il se situe, à condition que :
 - le sinistre ne résulte pas d'un aléa naturel lié à une inondation, un mouvement de terrain ou une chute de pierre,
 - sa destination au moment du sinistre soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone considérée,
 - la capacité des réseaux qui la desservent soit suffisante,
 - la reconstruction respecte les dispositions de l'article 11 de ladite zone.

- les travaux nécessaires à l'aménagement de sentiers de randonnée, dans la mesure où ils sont destinés à la promenade et à la connaissance de la nature.
- les clôtures, dans les conditions définies à l'article N11-4.
- lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions du règlement applicable à la zone dans laquelle il se situe, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

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

- le changement de destination, l'adaptation et la réfection, ainsi que l'extension limitée des constructions existantes.
- les annexes fonctionnelles des constructions, dans la limite de une annexe maximum par bâtiment principal et à conditions qu'elles soient situées à proximité immédiate des dites constructions.

Dans le secteur Nc, les carrières à ciel ouvert dûment autorisées ainsi que les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière.

Les installations pour activités connexes liées à l'exploitation des richesses minières et au fonctionnement d'une carrière telles que les installations à vocation de traitement des matériaux, de concassage... à condition de respecter la réglementation en vigueur et qu'ils prennent en compte les risques d'aléas identifiés sur le secteur.

Il est rappelé que dans ce secteur, les travaux d'extraction, d'exploitation des matériaux et de remise en état des sols (nivellement, reboisement) devront se conformer aux prescriptions des études d'impact annexées aux autorisations préfectorales d'exploitation de carrière.

Dans le secteur Nh, uniquement :

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

Les occupations et utilisations du sol (qui précèdent) devront faire l'objet d'une étude préalable définissant les conditions techniques de leur réalisation dès lors qu'elles sont projetées dans les secteurs à risque.

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

- *les activités de camping et de caravanage,*
- *les activités à vocation de tourisme et de loisirs de plein air (telles que practice de golf, accrobranches, parcours de santé),*
- *les aménagements, constructions et installations à conditions qu'elles soient liées au fonctionnement des activités autorisées dans le secteur, et sous réserve qu'elles s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu."*

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- Tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir.⁴

⁴ Article R 421-28 du Code de l'Urbanisme.

- Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage (naturel ou construit) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers.⁵

Pour les constructions identifiées au titre de l'article L.123.1.7° du CU :

- Toute construction traditionnelle peut être affectée à l'habitation ou à une activité touristique ou de loisirs de plein air (gîtes ruraux, fermes auberges, chambres d'hôtes...), dans la mesure où :
 - les surfaces liées à l'habitation ou à l'hébergement s'inscrivent dans le volume du bâtiment existant,
 - la réaffectation n'apporte aucune gêne au voisinage,
 - son alimentation en eau potable et son assainissement sont possibles par un dispositif répondant aux normes de salubrité publique et conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU,
 - elle est desservie par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération projetée,
 - son volume et ses murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures ou d'une légère extension, si elle est justifiée par la nature du projet ou les caractéristiques de la construction, qui devront préserver le caractère de son architecture,
 - les annexes fonctionnelles indispensables aux occupations du sol autorisées sont implantées à proximité immédiate de la construction principale et ne portent pas atteinte à l'équilibre architectural de l'ensemble.

Cas particuliers

Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes à l'article R.111.2 du CU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.N

ACCÈS ET VOIRIE

Dispositions concernant les accès

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

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

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.

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

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera une pente inférieure ou égale à 8%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique.

⁵ Articles R 421-23 du Code de l'Urbanisme.

4.0 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

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

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

4.1 - Assainissement des eaux usées

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

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

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

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

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

4.2 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.3 – Électricité, téléphone et télédistribution

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Article.5.N

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains ne sont pas réglementées.

Toutefois, en l'absence de réseau d'assainissement collectif ou dans l'attente de son extension, la superficie du terrain devra permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement individuel, selon les recommandations techniques prescrites en application de la carte d'aptitude des sols à l'assainissement autonome, jointe au PLU.

Article.6.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

6.0 - Généralités

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 1,50 m et en cas d'implantation en limite du domaine public, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini.

6.1 - Règles générales

Hors agglomération, les constructions doivent observer un recul minimum de 18 mètres par rapport à l'axe des routes départementales RD14, RD116, RD116e et RD64, et de 100m à partir du bord des rails de part et d'autre de la voie ferrée.

Des adaptations peuvent être envisagées en périphérie des zones urbanisées, en concertation avec le Conseil général.

Les constructions doivent respecter par rapport aux limites des emprises publiques et des voies existantes, à modifier ou à créer un recul minimum de 4 m.

L'implantation jusqu'en limite des emprises publiques et des voies privées ouvertes à la circulation publique est autorisée :

- en cas d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général,
- en cas d'aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Cas particulier :

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques, et du caractère naturel des lieux.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

Article.7.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.0 - Généralités

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et

marquises, à condition que leur profondeur par rapport à la façade ne dépasse pas 1,20 m, excepté dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

7.1 - Règles générales

Les constructions doivent respecter, par rapport aux limites séparatives, un recul minimum de 4 m.

Article.8.N

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions sur une même propriété n'est pas réglementée.

Article.9.N

EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol des constructions n'est pas réglementé.

Article.10.N

HAUTEUR MAXIMALE

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

Dans le secteur Nb et dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU, et dans le cas de réaménagement ou d'extension des constructions existantes, la hauteur ne pourra pas excéder celle des bâtiments préexistants.

Article.11.N

ASPECT EXTÉRIEUR

11.0 - Généralités

La qualité architecturale ne résulte pas uniquement de dispositions réglementaires.

Lorsqu'un projet est de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut-être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.2 et 11.3, notamment dans le cas de la mise en œuvre de matériaux ou de techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction ou la gestion des eaux pluviales. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti ou naturel.

Pour toute réhabilitation ou extension d'une construction traditionnelle existante, **identifiée au titre de l'article L.123.1.7° du CU**, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

Les constructions en madrier plein apparents assemblés à mi-bois (style chalet) d'une typologie étrangère à une typologie locale sont interdites.

11.1 - Implantation et volume

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

11.2 - Aspect des façades

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

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

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes, relevant du patrimoine traditionnel ou historique de la commune, **identifiées au titre de l'article L.123.1.7° du CU**, excepté le château

de Montrottier : les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article **L.123.1.7° du CU** à l'article 11.U.

11.3 - Toitures

Les matériaux brillants ou réfléchissants sont interdits.

Dans les secteurs Nb, les règles applicables sont celles de l'article 11.U.

En cas de réhabilitation ou extension des constructions existantes, relevant du patrimoine traditionnel ou historique de la commune, **identifiées au titre de l'article L.123.1.7° du CU**, excepté le château de Montrottier : les règles applicables sont celles prévues au sein des périmètres identifiés au titre de l'article **L.123.1.7° du CU** à l'article 11.U.

11.4 - Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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

A proximité des carrefours des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur des clôtures ne devra pas excéder la cote de 0,80 mètre en tout point du triangle de visibilité. De même, les dispositifs de clôture autres que les plantations devront ainsi s'établir suivant l'alignement délivré par l'autorité gestionnaire de la voie, au regard des dégagements de visibilité et des réserves foncières éventuelles.

Dans les périmètres identifiés au titre de l'article L.123.1.7° du CU : les murs et murets existants devront être conservés dans leur intégralité et même reconstitués si besoin est, à l'acceptation des percements utiles aux accès. Toutefois leur déplacement pourra exceptionnellement être autorisé.

Article.12.N

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

Article.13.N

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

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

13.0- Espaces Boisés Classés

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

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

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

13.1 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres

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

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

Pour l'aménagement des abords d'une construction traditionnelle existante, **identifiée au titre de l'article L.123.1.7° du CU**, les aménagements nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter, et être réalisés en harmonie avec le caractère des lieux environnants.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.N**

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.