

DEPARTEMENT DE L'AIN

# Commune de PÉRONNAS

## MODIFICATION SIMPLIFIÉE

**Procédure de MODIFICATION SIMPLIFIÉE**  
Conformément à l'article L 123-13.3 du code de l'urbanisme

### **4-RÈGLEMENT Modifié** **Document en date du 16 Juillet 2013**

Dernière révision du PLU approuvée le 20 mars 2007  
Révision simplifiée et modification n°1 approuvées le 29 juin 2010

Vu pour rester annexé à notre délibération en date du  
Le Maire,



Richard **BENOIT** – Architecte-Urbaniste - Philippe **GAUDIN** – Paysagiste –  
Danièle **GOUIN** – Architecte d'Intérieur – SCM Atelier du Triangle  
Espace Entreprises Mâcon Loché - 128, rue Pouilly-Vinzelles – 71000 –MACON  
Tel : 03 85 38 46 46 – Fax : 03 85 38 78 20 – Email : atelier.triangle@wanadoo.fr



# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>SOMMAIRE</b>   | <b>1</b>  |
| <b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>                       | <b>4</b>  |
| <b>TITRE II</b>   | <b>9</b>  |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>            | <b>9</b>  |
| <b>CHAPITRE I</b>   | <b>10</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB</b>                  | <b>10</b> |
| SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 10        |
| SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL                 | 11        |
| <b>CHAPITRE II</b>  | <b>19</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM</b>                  | <b>19</b> |
| SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 19        |
| SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL                 | 20        |
| <b>CHAPITRE III</b>   | <b>27</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX</b>                  | <b>27</b> |
| <b>TITRE III</b>  | <b>34</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>         | <b>34</b> |
| <b>CHAPITRE I</b>   | <b>35</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1</b>                 | <b>35</b> |
| <b>CHAPITRE II</b>  | <b>44</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU2</b>                 | <b>44</b> |
| SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL | 44        |
| SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL                 | 45        |
| SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL        | 50        |
| <b>CHAPITRE III</b>   | <b>51</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX</b>                 | <b>51</b> |
| <b>TITRE IV</b>   | <b>58</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>           | <b>58</b> |
| <b>CHAPITRE I</b>   | <b>59</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A</b>                   | <b>59</b> |
| <b>TITRE V</b>  | <b>65</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>          | <b>65</b> |
| <b>CHAPITRE I</b>   | <b>66</b> |
| <b>DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N</b>                   | <b>66</b> |
| SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL        | 74        |



**TITRE I**  
**DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

# **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

Ce règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R123.4 et R123.5 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

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

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

### **Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :**

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

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

2 - Les servitudes d'utilité publique instituant une limitation administrative au droit de propriété sont présentées en annexe de ce Plan Local d'Urbanisme.

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

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

L'article L315.2.1 s'applique également aux lotissements.

4 – Les articles L 111-7 et L 111-8 du code de l'urbanisme qui fixe la liste des cas où il peut être sursis à statuer sur une demande d'autorisation d'utiliser ou d'occuper le sol.

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

6 – L'article L 421-3 modifié par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain" n°200-1208 du 13 décembre 2000, qui limite à une place de stationnement exigible par logement, quand il s'agit de logements locatifs financés à l'aide d'un prêt aidé par l'État. .

7 – S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant :

- ⇒ La protection des zones boisées en application du code forestier (Art L311-1) réglementant le défrichement

- ⇨ Les servitudes d'utilité publique mentionnées dans le document annexe : listes des servitudes"
- ⇨ Les installations classées pour la protection de l'environnement
- ⇨ L'ouverture et l'exploitation des carrières
- ⇨ Les dispositifs de publicité, enseignes et pré-enseignes
- ⇨ La loi d'orientation pour la ville
- ⇨ La loi solidarité et renouvellement urbain
- ⇨ La loi urbanisme et habitat
- ⇨ La loi sur la protection et la mise en valeur des paysages
- ⇨ La législation sur les études d'impact (loi du 10 juillet 1976)
- ⇨ La législation relative aux aménagements "ouvrages ou travaux" soumis à enquête publique (application de la loi du 12 juillet 1983)
- ⇨ La réglementation des boisements en application de l'article R126-10-1 du code rural
- ⇨ Le code de la voirie au titre de l'article R116-2
- ⇨ Les articles L211-1 et suivants du code de l'urbanisme concernant le droit de préemption urbain.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Les plans comportent aussi :

- les terrains classés par ce P.L.U. comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme
- les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts auxquels s'appliquent les dispositions de l'article L123.2, L 123.17 et R123.11 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone UB, zone urbaine dense,

Les secteurs UBa et UBb, secteurs dans lesquels sont admis les bâtiments de plus grande hauteur.

Le secteur UBe de protection du champ de captage

La zone UM, zone réservée à l'accueil d'équipement collectifs spécialisés

Le secteur UMA correspondant à l'ensemble de la Chartreuse de Seillon

Le secteur UMb correspondant aux équipements scolaires et d'enseignement

La zone UX, zone réservée à l'accueil d'activités

Le secteur UXb, inséré dans le tissu urbain et correspondant à l'usine Trefileurope

3 - Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III repérées aux plans par les indices correspondants sont :

. La zone AU1, zone ouverte à l'urbanisation sous forme d'opération d'ensemble.

Les secteurs AU1a et AU1b, secteurs dans lesquels sont admis les bâtiments de plus grande hauteur.

Le secteur AU1s, zone réservée pour le développement d'équipements sportifs

La zone AU2, zone d'urbanisation future non ouverte immédiatement

Le secteur AU2X, réservé au développement des activités non ouvert immédiatement à l'urbanisation

La zone AUX, zone réservée au développement des activités

Le secteur AUXa, secteur de AUX réservé à certaines activités

4 - Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone A, zone agricole

5 - Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V repérées aux plans par les indices correspondants sont :

La zone N, zone naturelle protégée

Le secteur Nh, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

Le secteur Ne, secteur de protection de captage d'eau potable

Le secteur Nei, secteur correspondant au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable

## **ARTICLE 4 - DÉFINITIONS**

### **1 - Adaptations mineures**

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

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

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

### **2 - La notion d'extension mesurée des bâtiments existants :**

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

La "mesure" est appréciée vis-à-vis de deux critères :

- l'habitabilité :

l'extension mesurée doit rendre mieux habitable un logement ou doit permettre l'exercice plus commode d'une activité sans en changer l'importance.



- la qualité du site : plus le site est sensible ou à surveiller, plus il sera fait preuve de vigilance dans l'étendue, mais surtout dans les modalités de l'extension.

## **ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS COMMUNES A TOUTES LES ZONES**

- Les règles du PLU se substituent à celles du RNU pour l'instruction des demandes d'autorisation d'occupation et d'utilisation du sol
- L'édification des clôtures, autres que celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière est soumise à déclaration conformément aux articles L441.1 et R441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L442.1 et R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre des articles L123.1 et L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L311.1 du Code Forestier, sauf dans les bois énumérés à l'article L311;2.
- Les démolitions peuvent être soumises à une autorisation prévue à l'article L430.1 du Code de l'Urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- Au terme de la loi du 27 septembre 1941, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction régionale des affaires culturelles de Rhône Alpes – Service Régional de l'archéologie – 6 Quai Saint Vincent – 69283 LYON cedex 01 – Tel : 04 72 00 44 00 – Fax : 04 72 00 43 30).
- Le décret n°2002-89 pris pour application de la loi 2001-44 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature, ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique... » (art.1)
- Conformément à l'article 5 du même décret, « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».
- Sont également soumis à autorisation spéciale :
  - ⇒ Les installations "classées pour la protection de l'environnement" (usines, ateliers, dépôts, etc...) : autorisation nécessaire pour le permis de construire,

- ⇒ Les terrains de camping et de caravanage
- ⇒ Les carrières

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

La Zone UB a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Elle concerne les quartiers affectés essentiellement à de l'habitat individuel. Les constructions s'y édifient généralement en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.

La zone UB comprend :

Deux secteurs UBa et UBb, dans lesquels la densité admise pour les constructions est plus importante.

Un secteur UBe, comprenant des terrains concernés par une protection de champ captant d'eau potable de la ville de Bourg en Bresse.

Un secteur UBae dans lequel la densité admise pour les constructions est plus importante et qui comprend des terrains concernés par une protection de champ captant d'eau potable de la ville de Bourg en Bresse.

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

#### ARTICLE UB1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdits :

- Les constructions usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières
- Les établissements recevant du public dans les zones correspondant aux risques létaux en cas de rupture des canalisations de gaz ou d'éthylène.

De plus, dans le secteur UBe, sont interdits :

- Les puisards absorbants, le rejet dans le sol d'huiles, lubrifiants et de détergents, les décharges d'ordures, les cimetières.

Toutes précautions devront être prises au niveau des aménagements pour éviter une pollution de la ressource en eau, notamment :

- ° Les canalisations de transport des eaux usées devront être étanches et leur étanchéité devra être régulièrement vérifiée.
- ° Le stockage d'hydrocarbures devra être évité, sinon des précautions particulières devront être prises : réalisation de cuvette de rétention s'il s'agit d'un réservoir non enterré. S'il est enterré, le réservoir devra être à sécurité renforcée (en fosse étanche ou à double paroi).
- ° Les eaux pluviales devront être prétraitées.

Pour tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, devra être produite une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux.

## **ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après:

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.
- Les constructions nouvelles à usage d'artisanat et d'industrie sont autorisées jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de SHON.
- Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes :
  - . R.N. 83, voie bruyante de catégorie 2
  - . Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5
 sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999.

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

### **ARTICLE UB3 - ACCES ET VOIRIE**

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum

#### Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 8 m d'emprise et 5 m de chaussée, pour les voies appelées à être classées dans le domaine public. Dans tous les autres cas, la largeur de chaussée sera d'au moins 4 mètres, avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres pour la desserte de plus de deux lots. Mais pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les largeurs plus importantes pourront être demandées.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir..
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les caractéristiques de la plateforme de retournement devront permettre l'inscription d'un carré de 15 m x 15 m pour les opérations d'ensembles (lotissements et permis groupés) lorsque la voie dessert plus de 5 logements.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de chaussée.

### **ARTICLE UB4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau :

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

#### Assainissement des eaux usées

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

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption... etc) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel
- Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

#### Electricité et téléphone :

Les extensions, branchement et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Dans tous les cas, ils doivent être établis en souterrain dans les lotissements et les opérations d'ensemble.

#### Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la

commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

## **ARTICLE UB5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions

## **ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
  - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
  - . pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs.
  - . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

~~Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

## **ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admise, en limite séparative dans les cas suivants :
  - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
  - elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contiguës
  - elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Dans ce cas, les règles à respecter en limite de la propriété initiale restent celles de droit commun énoncées aux précédents alinéas.
  - Dans le cas d'opérations jumelées, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée.
  - elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF... etc).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant

~~Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

## **ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions

## **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de la zone.

## **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### 1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est définie comme indiqué ci-dessous :

### Règles générale

- Hauteur R + 1 avec 7 mètres maximum à l'égout du toit.
- Pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...), cheminées et autres superstructures, la hauteur sera de 12 mètres maximum.
- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement.

### Exceptions :

\* Cas particulier : Secteur UBa :

- Hauteur R + 2 avec 10 mètres maximum à l'égout du toit
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes



de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures.

\* Cas particulier : Secteur UBb :

- Hauteur R + 3 avec 13 mètres maximum à l'égout du toit
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures.

\* Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existant, des hauteurs différentes peuvent être admises.

\* L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.

\* Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

\* Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

## **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

~~—Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.~~

### 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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.

- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50 %.

~~—Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasse accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.~~

**- Les toitures terrasses sont autorisées.**

### Toitures :

- Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.

- A moins qu'elle ne soit translucide, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite.

- Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forçat minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.

- Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U, celles-ci pourront ne pas s'appliquer.

- Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.

- Les panneaux solaires sont autorisés.

- Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, 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 détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### Clôtures, en limite de domaine public ou de voirie:

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

- A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre, hors soutènement.

- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

#### Clôtures, en limite séparative:

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, hors soutènement.

#### Divers :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.

- L'aspect des luminaires d'éclairage public devra se rapprocher de celui de ceux existant à proximité sur la voie publique.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que

ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

## **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulières est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions :

- à usage d'habitation : 2 places par logement
- immeubles collectifs : 2 places par logements (comprenant garages et parkings) dont au moins 1 place dans un espace clos et couvert.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :

- 1 place de stationnement pour 3 logements
- 2 places de stationnement pour 6 logements
- 3 places de stationnement pour 9 logements etc ...

Pour les constructions à usage hôtelier et de restaurant : 1 place pour 1 chambre ou par 8 m<sup>2</sup> de surfaces cumulées de salles de bar - café - restaurant.

Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel et de bureau: 1 place pour 1 emploi effectif sur place.

Pour les hôpitaux, cliniques et maisons de retraite : 1 place pour 1 lit

Pour les lycées et établissements d'enseignement:

- 1 place pour 1 emploi
- et de plus pour les établissements de formation pour adultes :
- 1 place pour 10 élèves.

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

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.

Lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu, en lieu et place, de verser la participation, si celle ci a été instaurée. Le versement de la participation prévue au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de

l'Urbanisme dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **ARTICLE UB13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Les opérations individuelles de plus de 3 lots et les opérations groupées de plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuri, espaces engazonnés ...).

Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 15% de la superficie totale du tènement.

Pour ces opérations, dans le cadre du volet paysager, il est recommandé de joindre un plan de plantation des espaces libres au dossier de permis de construire.

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

### **ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi :

| Type                   | Secteurs<br>UBa et UBb | zone UB    |
|------------------------|------------------------|------------|
| - habitat              | 0,40                   | 0,25       |
| - équipement collectif | Pas de COS             | Pas de COS |
| - autres               | 0,40                   | 0,40       |

- Le coefficient d'occupation du sol n'est pas applicable dans les cas suivants :

- . travaux de sauvegarde et de restauration de bâtiments anciens dans le cadre du volume bâti existant
- . travaux de construction ou d'aménagement de bâtiment affectés aux services publics ou reconnus d'intérêt général.
- . dans la limite de la surface hors œuvre nette, pour la reconstruction sur le même terrain et avec la même affectation d'un bâtiment détruit par sinistre.

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM

La Zone UM a une fonction principale d'accueil d'équipement à vocation scolaire ou médico-social.

La zone UM comprend :

- un secteur UMa, qui correspond à l'ensemble de la chartreuse de Seillon.
- un secteur UMb, qui correspond à des équipements scolaires

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

##### **ARTICLE UM1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celle autorisées dans l'article UM2.

##### **ARTICLE UM2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve des conditions fixées ci-après:

###### **Secteur UMa :**

- l'aménagement et l'extension des activités existantes (maison de retraite, maison de l'enfance, institut de rééducation, congrégation religieuse)
- les constructions ayant un lien direct avec les activités existantes, y compris les logements de fonction.

###### **Secteur UMb :**

- l'aménagement et l'extension des activités existantes (établissement scolaires)
- les constructions ayant un lien direct avec les activités existantes, y compris les logements de fonction.

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

### **ARTICLE UM3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum

#### Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 8 m d'emprise et 5 m de chaussée, pour les voies appelées à être classées dans le domaine public. Dans tous les autres cas, la largeur de chaussée sera d'au moins 4 mètres, avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres pour la desserte de plus de deux lots. Mais pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les largeurs plus importantes pourront être demandées.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir..
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- Les caractéristiques de la plateforme de retournement devront permettre l'inscription d'un carré de 15 m x 15 m pour les opérations d'ensembles (lotissements et permis groupés) lorsque la voie dessert plus de 5 logements.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de chaussée.

### **ARTICLE UM4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau :

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

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, dans le cas d'une habitation individuelle isolée, lorsque le raccordement est

impossible ou exige une mise en oeuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.

- Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

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

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption... etc) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel

- Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

#### Electricité et téléphone :

Les extensions, branchement et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

Les réseaux seront réalisés en souterrains.

#### Eclairage des voies :

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

### **ARTICLE UM5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions

### **ARTICLE UM6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

- Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
- . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- . pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs.
- . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

## **ARTICLE UM7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admise, en limite séparative dans les cas suivants :
  - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
  - elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contiguës
  - elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Dans ce cas, les règles à respecter en limite de la propriété initiale restent celles de droit commun énoncées aux précédents alinéas.
  - Dans le cas d'opération jumelées, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée.
  - elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admise, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les installations et bâtiments liées ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF... etc).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant

## **ARTICLE UM8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions

## **ARTICLE UM9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de la zone.

## **ARTICLE UM10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**



## 1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est définie comme indiqué ci-dessous :

- Hauteur R + 3 avec 13 mètres maximum à l'égout du toit
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures.
- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement

\* Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existant, des hauteurs différentes peuvent être admises.

\* L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.

\* Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

\* Une hauteur différente des normes ci-dessus peut être admise ou imposée par l'autorité compétente, lorsque les volumes bâtis contigus le justifient en particulier dans le cas d'une recherche d'unité architecturale par le maintien de la ligne de faîtage.

## **ARTICLE UM11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

~~—Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.~~

### 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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.

- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50 %.

~~—Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasse accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.~~

## **- Les toitures terrasses sont autorisées.**

### Toitures :

- Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.
- A moins qu'elle ne soit translucide, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite.
- Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forçat minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.
- Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U, celles-ci pourront ne pas s'appliquer.
- Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, 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 détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### Clôtures, en limite de domaine public ou de voirie:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

### Clôtures, en limite séparative:

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, hors soutènement.

### Divers :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.
- L'aspect des luminaires d'éclairage public devra se rapprocher de celui de ceux existant à proximité sur la voie publique.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

### **ARTICLE UM 12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulières est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

#### Il est exigé au minimum :

Pour les constructions :

- à usage d'habitation : 2 places par logement
- immeubles collectifs : 2 places par logements (comprenant garages et parkings) dont au moins 1 place dans un espace clos et couvert.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :

- 1 place de stationnement pour 3 logements
- 2 places de stationnement pour 6 logements
- 3 places de stationnement pour 9 logements etc ...

Pour les hôpitaux, cliniques et maisons de retraite : 1 place pour 1 lit

Pour les lycées et établissements d'enseignement:

- 1 place pour 1 emploi
- et de plus pour les établissements de formation pour adultes :
- 1 place pour 10 élèves.

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

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.

Lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu, en lieu et place, de verser la participation, si celle-ci a été instaurée. Le versement de la participation prévue au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le

bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **ARTICLE UM13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescriptions particulières.

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

### **ARTICLE UM14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de COS.

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX**

La zone UX est destinée à accueillir principalement des activités artisanales, industrielles, commerciales ou des services.

Elle comprend un secteur UXb correspondant à une activité existante insérée dans le tissu urbain à la frontière avec la commune de Bourg en Bresse.

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

##### **ARTICLE UX1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux, de services, de commerces, d'entrepôt, d'équipements de loisirs et d'activités sportives et de celles autorisées sous conditions à l'article UX.2 du présent règlement.
- Les établissements recevant du public sont interdits dans les zones correspondant aux risques létaux en cas de rupture des canalisations de gaz ou d'éthylène.

##### **ARTICLE UX2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.
- L'extension des bâtiments à usage d'habitation existants est autorisée ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles à condition que cela soit compatible avec la vocation principale d'activité de la zone.
- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette que le bâtiment détruit.
- Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes :
  - . R.N. 83, voie bruyante de catégorie 2
  - . Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure

- Les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service public ferroviaire.

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

### **ARTICLE UX3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les voies d'accès sont moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par deux accès charretiers au maximum.
- Aucun accès nouveau ne pourra être créé sur la RD1083, ni sur la RD117, sauf accord du gestionnaire de la route.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Elles devront avoir une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres avec une emprise d'au moins 8 mètres.
- les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur parti terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.  
La plate-forme de retournement devra permettre l'inscription d'un carré de 25 mètres de côté.
- les portails d'entrée doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée dans toute la mesure du possible.

### **ARTICLE UX4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau :

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

humaine.

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

#### Eaux pluviales :

- Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption... etc) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel

- Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

Chaque tènement construit doit comporter un minimum de 10% de surface non imperméabilisée

- Toutes dispositions seront prises afin d'éviter que les déversements permanents ou accidentels de produits chimiques ou d'hydrocarbures ne puissent être entraînés par les eaux de ruissellement.

#### Electricité et téléphone :

- Les réseaux seront réalisés en souterrain

#### Eclairage des voies :

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

### **ARTICLE UX5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions

### **ARTICLE UX6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

| Nature et désignation des voies        | Recul   |
|--|---|
| RD1083 et RD117 et chemin de Monternoz | 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les constructions à usage d'habitation, et 25 m pour les autres.   |
| Autres voies                           | 5 m par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.<br>Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus. |

Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- . Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- . Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient.
- . Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- . La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- . Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou des transformateurs électriques.

#### **ARTICLE UX7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce deuxième cas, 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admise, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

- Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :
  - pour les installations et bâtiments liées ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF... etc).
  - La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
  - pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.

#### **ARTICLE UX8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 m. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de l'accord des autorités compétentes.

#### **ARTICLE UX9 - EMPRISE AU SOL**

- Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,6
- Dans le secteur UXb, il n'est pas fixé de Coefficient d'Emprise au Sol

#### **ARTICLE UX10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Hauteur par rapport aux voies limitrophes :



La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage.

Sans préjudice des dispositions du 1er alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

- Constructions à usage d'habitation individuelle : R + 1
- Autres constructions : 15 mètres
- Dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD1083, la RD 117 et le chemin de Monternoz, la hauteur maximum des constructions autres qu'à usage d'habitation individuelle est fixée à 10 mètres.
- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement.

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures, aux constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel et commercial, après accord de l'autorité compétente, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques justifiés par des contraintes techniques.

Dans tous les cas, dans la partie de la zone UX située au lieu-dit " Les Bruyères " à l'Est de la RD1083 et au Nord du chemin de Monternoz, la hauteur maximale des bâtiments ne pourra dépasser la cote NGF de 259.

## **ARTICLE UX11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils procèdent d'une architecture de qualité.
- Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Enseignes : Toute enseigne commerciale, publicitaire ou autres, fixée sur le bâtiment ou à l'aide d'une ossature sur le tènement, devra, obligatoirement faire l'objet d'une demande de travaux ou être clairement définie lors du dépôt du permis de construire.
- Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux volumes des bâtiments d'activité, les bâtiments à usage d'habitations devront présenter un aspect extérieur proche de celui des autres bâtiments tant au niveau des matériaux, que des formes et des couleurs.
- la pente des toitures sera de 20 % au maximum.

### **Matériaux :**

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

### **Clôtures :**

- Les clôtures seront constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

### **ARTICLE UX12 - STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les constructions à usage artisanal et industriel : 1 place pour 1 emploi effectif sur place
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions sans affectation immédiate : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON jusqu'à 300 m<sup>2</sup> et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 300 m<sup>2</sup>.
- Les garages et parcs de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.
- les aires de stationnement pour véhicules légers seront recoupées en unités de 20 places maximum.

### **ARTICLE UX13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

- Pour tout aménagement, la simplicité de la réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup>. Ces dispositions sont à appliquer en particulier dans les zones non aedificandi bordant les voies de circulation.
- Le long de la limite Est de la zone UX qui longe le bief naturel, une bande de 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement devra être végétalisée. Il est recommandé des plantations de type bosquet, haie bocagère.
- Sur les tènements situés en limite de l'emprise publique du rond-point, une bande de 15 mètres de profondeur par rapport à la limite de l'emprise publique du rond-point devra être végétalisée et constituée d'arbres et d'arbustes.
- Le long de la RD 117, une bande de 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement devra être végétalisée. Il est recommandé des plantations de type bosquet, haie bocagère.
- Toute demande de permis de construire un bâtiment visible pour les usagers de la RD1083

ou de la future rocade Sud, devra être accompagnée, dans le cadre du volet paysager du volet du permis de construire d'un schéma d'insertion paysagère qui précisera quelles mesures seront prises pour aménager les abords dans le respect des principes d'aménagement paysagers inscrits à l'annexe au rapport de présentation du P.L.U. (pièce 1.bis).

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

#### **ARTICLE UX14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de C.O.S.

|  |
|--|
| <p style="text-align: center;"><b>TITRE III</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b></p> |
|--|

# CHAPITRE I

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AU1

- La zone AU1 actuellement peu équipée est destinée à l'extension future de l'agglomération.
- Sa vocation est d'accueillir, dès à présent, aussi bien des habitations individuelles et collectives que des commerces, des services et des activités non nuisantes, dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

La zone AU1 comprend :

- un secteur AU1s qui est réservé pour le développement d'équipements sportifs.
- des secteurs AU1a et AU1b qui autorisent des hauteurs plus importantes et une densité plus forte.

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

#### **ARTICLE AU1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Sont interdits :
- Les constructions usage agricole lorsqu'elles créent une unité nouvelle d'exploitation.
- Le stationnement hors garage, d'une durée supérieure à 3 mois, des caravanes isolées.
- Les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers non compatibles avec la destination de la zone.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières

De plus dans le secteur AU1s

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à des équipements collectifs à vocation sportive, sociale, de loisirs ou culturelle.

#### **ARTICLE AU1-2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les équipements d'infrastructure.
- Les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service public ferroviaire.

- L'extension des bâtiments existants avec ou sans changement de destination est autorisée ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles. Le changement de destination doit, toutefois, être compatible avec la vocation principale d'habitat de la zone.
- En cas de destruction par sinistre, la reconstruction sur un même terrain d'un bâtiment est autorisée à condition que celui-ci reste de même destination et de même surface de plancher hors œuvre nette que le bâtiment détruit.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux ;

Les autres constructions ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone et en particulier avec le schéma d'orientation de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants:

- Elle doit garantir que les équipements d'infrastructure et de superstructures internes de la zone prévus par les orientations d'aménagement seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
- Elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste du quartier.
- Elle doit être compatible avec la réalisation à terme du schéma d'aménagement tel que présenté dans le document d'orientations générales du présent document d'urbanisme.
- Elle doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone. Pour cela, en dehors du secteur AU1s, toute opération doit avoir une superficie au moins égale à 5000 m<sup>2</sup> minimum.

**De plus :** les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admis que dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

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

### **ARTICLE AU1-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum

#### Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec au minimum 8 m d'emprise et 5 m de chaussée, pour les voies appelées à être classées dans le domaine public. Dans tous les autres cas, si la voie dessert plus de deux lots, la largeur de chaussée sera d'au moins 4 mètres, avec une largeur de plate-forme d'au moins 6 mètres. Mais pour des raisons de sécurité ou d'urbanisme, les largeurs plus importantes pourront être demandées.

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

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

- Les caractéristiques de la plateforme de retournement devront permettre l'inscription d'un carré de 15 m x 15 m pour les opérations d'ensembles (lotissements et permis groupés) lorsque la voie dessert plus de 5 logements.

- Les portails d'entrées doivent être réalisés avec un recul de 5 mètres par rapport au bord de chaussée.

### **ARTICLE AU1-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau :

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

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption... etc) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel

- Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

#### Electricité et téléphone :

- Les réseaux seront réalisés en souterrain.

#### Eclairage des voies :

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

## **ARTICLE AU1-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions

## **ARTICLE AU1-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
  - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
  - . pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs.
  - . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

~~Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

## **ARTICLE AU1-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admise, en limite séparative dans les cas suivants :
  - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
  - elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contiguës
  - elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Dans ce cas, les règles à respecter en limite de la propriété initiale restent celles de droit commun énoncées aux précédents alinéas.
  - Dans le cas d'opération jumelées, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée.
  - elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admise, à proximité de la limite séparative dans les



cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF... etc).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant

~~Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

## **ARTICLE AU1-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions

## **ARTICLE AU1-9 - EMPRISE AU SOL**

- L'emprise au sol des constructions résulte de l'application des dispositions des articles 1NA6, 7, 8, 10, 12 et 13 du présent chapitre.

## **ARTICLE AU1-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### 1) Hauteur par rapport aux voies limitrophes

- La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit est définie comme indiqué ci-dessous :

#### Règles générale

- Hauteur R + 1 avec 7 mètres maximum à l'égout du toit.
- Pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...), cheminées et autres superstructures, la hauteur sera de 12 mètres maximum.
- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement

#### Exceptions :

\* Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existant, des hauteurs différentes peuvent être admises.

\* L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.

\* Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

\* Selon les schémas d'orientations générales figurant dans le dossier, une hauteur allant jusqu'à R+2 avec 10 mètres à l'égout du toit peut être autorisée dans certains secteurs désignés des zones AU1a.

\* Secteurs AU1a :

- Hauteur R + 2 avec 10 mètres maximum à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures.

\* Secteurs AU1b :

- Hauteur R + 3 avec 13 mètres maximum à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures.

\* Secteurs AU1s :

- Hauteur R + 2 avec 10 mètres maximum à l'égout du toit.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximum pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...) cheminées et autres superstructures.

## **ARTICLE AU1-11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

~~—Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.~~

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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.

- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50 %.

~~—Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasse accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.~~

**- Les toitures terrasses sont autorisées.**

Toitures :

- Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.

- A moins qu'elles ne soient translucides, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite.
- Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forçat minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.
- Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S, celles-ci pourront ne pas s'appliquer.
- Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, 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 détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### Clôtures, en limite de domaine public ou de voirie:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

#### Clôtures, en limite séparative:

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, hors soutènement.

#### Divers :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.
- L'aspect des luminaires d'éclairage public devra se rapprocher de celui de ceux existant à proximité sur la voie publique.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

## **ARTICLE AU1-12 - STATIONNEMENT**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulières est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

Pour les constructions :

- à usage d'habitation : 2 places par logement
- immeubles collectifs : 2 places par logements (comprenant garages et parkings) dont au moins 1 place dans un espace clos et couvert.

Dans le cas de logements sociaux, il n'est exigé qu'une seule place de stationnement par logement. Celle-ci pourra être soit en parking, soit en garage.

Il est exigé en plus pour les véhicules des visiteurs :

- 1 place de stationnement pour 3 logements
- 2 places de stationnement pour 6 logements
- 3 places de stationnement pour 9 logements etc ...

Pour les constructions à usage hôtelier et de restaurant : 1 place pour 1 chambre ou par 8 m<sup>2</sup> de surfaces cumulées de salles de bar - café - restaurant.

Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Pour les constructions à usage artisanal, industriel et de bureau: 1 place pour 1 emploi effectif sur place.

Pour les hôpitaux, cliniques et maisons de retraite : 1 place pour 1 lit

Pour les lycées et établissements d'enseignement:

- 1 place pour 1 emploi
- et de plus pour les établissements de formation pour adultes :
- 1 place pour 10 élèves.

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

En cas d'impossibilité pour le pétitionnaire de satisfaire aux obligations ci-dessus, il peut être tenu quitte de ces obligations (article L 421.3 du Code de l'Urbanisme) :

- soit en justifiant l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- Soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de 300 m.

Lorsque le constructeur justifie qu'il ne peut mettre en œuvre aucune des solutions ci-dessus, il peut être tenu, en lieu et place, de verser la participation, si celle ci a été instaurée.

Le versement de la participation prévue au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement ; le bénéfice des dispositions ci-dessus ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de ladite participation.

### **ARTICLE AU1-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOIS CLASSE**

Les opérations individuelles de plus de 3 lots et les opérations groupées de plus de trois logements doivent disposer d'espaces libres communs. Ces espaces doivent être conçus soit pour permettre une véritable appropriation collective (square, espace sablé pour jeux, trottoir large, permettant le jeu des enfants, ...), soit pour permettre un paysagement des espaces publics (mail planté, massif fleuris, espaces engazonnés ...).

Il pourra être exigé des espaces libres communs jusqu'à 15% de la superficie totale du tènement.

Pour ces opérations, dans le cadre du volet paysager, il est recommandé de joindre un plan de plantation des espaces libres au dossier de permis de construire.

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

### **ARTICLE AU1-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Le coefficient d'occupation du sol est fixé ainsi :

| Type                   | zone AU1   | Secteurs<br>AU1a et AU1b |
|------------------------|------------|--------------------------|
| - habitat              | 0,25       | 0,40                     |
| - équipement collectif | Pas de COS | Pas de COS               |
| - autres               | 0,40       | 0,40                     |

## CHAPITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU2

- La zone AU2 est strictement réservée à l'urbanisation future à long terme.
- Elle sera destinée à accueillir aussi bien des habitations individuelles et collectives que des commerces, des services et des activités non nuisantes...
- Elle comprend un secteur AU2X qui est destinée à recevoir, après ouverture à l'urbanisation, des bâtiments à usage d'activités.
- Elle conserve son caractère naturel, peu ou non équipé dans le cadre du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que par l'intermédiaire d'une modification ou d'une révision du P.L.U.

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

##### **ARTICLE AU2-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article AU2.2 du présent règlement.

##### **ARTICLE AU2-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

A condition qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation future de la zone, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, avec ou sans changement de destination.
- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants
- La reconstruction à l'identique après sinistre dans l'emprise des fondations antérieures
- Les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service public ferroviaire.

De plus :

- Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes :
  - . R.N. 83, voie bruyante de catégorie 2

. Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5 sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999.

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

### **ARTICLE AU2-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.
- Les accès doivent être adaptés aux besoins de l'opération aménagés de façon à apporter le minimum de gêne ou de risque pour la circulation publique, et ils doivent présenter des caractéristiques adaptées à l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Aucun accès ne sera autorisé sur la RD117

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir..
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.

### **ARTICLE AU2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau :

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

#### Assainissement des eaux usées

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

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption... etc) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel

- Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

#### Electricité et téléphone :

Les réseaux seront réalisés en souterrains.

#### Eclairage des voies :

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

### **ARTICLE AU2-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescriptions

### **ARTICLE AU2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'emprise publique.
- Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.
- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :
  - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure.
  - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
  - . pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
  - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunication, transformateurs...) et aux locaux poubelles collectifs.
  - . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

~~Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

### **ARTICLE AU2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions doivent s'implanter en retrait par rapport aux limites séparatives.
- 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Toutefois, les constructions peuvent être admise, en limite séparative dans les cas suivants :
  - elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin
  - elles sont de volumes et d'aspects homogènes et édifiées simultanément sur des tènements contiguës



- elles sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble et sur les seules limites séparatives internes de cette opération. Dans ce cas, les règles à respecter en limite de la propriété initiale restent celles de droit commun énoncées aux précédents alinéas.
- Dans le cas d'opérations jumelées, l'implantation sur une seule limite séparative est autorisée.
- elles constituent des constructions dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF... etc).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant

~~Cet article s'applique à la parcelle même dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction sur un même tènement de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.~~

## **ARTICLE AU2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions

## **ARTICLE AU2-9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de la zone.

## **ARTICLE AU2-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### Hauteur par rapport aux voies limitrophes

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposé d'une voie privée n'excède par la distance comptée horizontalement entre des deux points.

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façade.
- Sans préjudice des dispositions du 1er alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est définie de la façon suivante :

### Règles générale

- Hauteur R + 1 avec 7 mètres maximum à l'égout du toit.

- Pour les ouvrages techniques (du type postes de transformations, poteaux, pylônes électriques, châteaux d'eau...), cheminées et autres superstructures, la hauteur sera de 12 mètres maximum.

- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement

- Dans le cas de l'aménagement et l'extension des bâtiments existants, des hauteurs différentes peuvent être admises.

- L'aménagement des combles est autorisé à condition qu'il soit lié à l'aménagement de l'étage inférieur.

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

## **ARTICLE AU2-11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

~~-Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.~~

### 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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.

~~-Les toitures terrasses sont interdites.~~

**- Les toitures terrasses sont autorisées.**

- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50 %.

### Toitures :

- Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.

- A moins qu'elles ne soient translucides, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite.

- Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forçat minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.

- Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du P.O.S, celles-ci pourront ne pas s'appliquer.

- Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.

- Les panneaux solaires sont autorisés.

- Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.

- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

- Les couvertures doivent être réalisées en tuiles de teinte allant du rouge au brun.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, 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 détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

#### Clôtures, en limite de domaine public ou de voirie:

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

- A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre.

- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

#### Clôtures, en limite séparative:

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, hors soutènement.

#### Divers :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.

- L'aspect des luminaires d'éclairage public devra se rapprocher de celui de ceux existant à proximité sur la voie publique.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

### **ARTICLE AU2-12 - STATIONNEMENT**

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

desserte collective.

**ARTICLE AU2-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

|  |
|--|
| <b><u>SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</u></b> |
|--|

**ARTICLE AU2-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de COS

## **CHAPITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUX**

La zone AUX actuellement peu équipée est destinée à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales ou de services dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.

Elle comprend un secteur AUXa où l'assainissement autonome est admis.

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

##### **ARTICLE AUX-1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles qui sont liées et nécessaires à des activités de type artisanal, industriel, de bureaux, de services, de commerces, d'entrepôt, d'équipements de loisirs et d'activités sportives et de celles autorisées sous conditions à l'article AUX.2 du présent règlement.
- Les établissements recevant du public dans les zones correspondant aux risques létaux en cas de rupture des canalisations de gaz ou d'éthylène.

##### **ARTICLE AUX-2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

- Les équipements d'infrastructure , s'ils sont compatibles avec la vocation d'activités de la zone.
- Les occupations et utilisations du sol directement liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service public ferroviaire.
- Les exhaussements et affouillements du sol dans la mesure où ils sont nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone, et à condition qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti, ou de gêner l'écoulement des eaux ;

Les autres constructions ne sont admises que si elles sont réalisées dans le cadre d'une opération compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants:

- Soit elle s'inscrit dans un secteur d'aménagement ayant fait l'objet d'un programme d'aménagement d'ensemble approuvé par le conseil municipal.
- Soit elle concerne une opération d'au moins 5000 m<sup>2</sup> qui est compatible avec l'aménagement ultérieur de l'ensemble de la zone.

##### **De plus :**

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements édifiés dans la zone.

- Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes :
    - . R.N. 83, voie bruyante de catégorie 2
    - . Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5
- sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999.

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

### **ARTICLE AUX-3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.
- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.
- Chaque tènement ne peut être raccordé à la voie publique que par 2 accès charretiers au maximum.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Elles devront avoir une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres sur une plate forme d'au moins 8 mètres.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- La plate-forme de retournement devra permettre l'inscription d'un carré de 25 mètres de côté.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée dans toute la mesure du possible.

### **ARTICLE AUX-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau :

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

usages industriels et artisanaux, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.

#### Assainissement des eaux usées

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit, si nécessaire, être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.
- Dans le secteur AUXa, à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption... etc) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel
- Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

Chaque tènement construit doit comporter un minimum de 10% de surface non imperméabilisée

- Toutes dispositions seront prises afin d'éviter que les déversements permanents ou accidentels de produits chimiques ou d'hydrocarbures ne puissent être entraînés par les eaux de ruissellement.

#### Electricité et téléphone :

- Les réseaux seront réalisés en souterrain

#### Eclairage des voies :

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

### **ARTICLE AUX-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

- Pas de prescriptions.

### **ARTICLE AUX-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :

| Nature et désignation des voies        | Recul  |
|--|--|
| RD1083 et RD117 et chemin de Monternoz | 35 m par rapport à l'axe de la voie pour les |

|              |  |
|--------------|--|
| Autres voies | <p>constructions à usage d'habitation, et 25 m pour les autres.</p> <p>5 m par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique.</p> <p>Le long des voies en déblai ou en remblai, le retrait sera respectivement compté à partir de la crête ou du pied du talus.</p> |
|--------------|--|

- De plus, dans le secteur AUXa, les constructions doivent être implantées en retrait de 25 m par rapport à l'axe de la RD23.

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- . Quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie.
- . Pour les bâtiments liés à l'exploitation ferroviaire lorsque des impératifs techniques le justifient.
- . Pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.
- . La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- . Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou des transformateurs électriques.

#### **ARTICLE AUX-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- Les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait par rapport aux limites séparatives. Dans ce deuxième cas, 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 sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admise, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

- Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- pour les installations et bâtiments liées ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF... etc).
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.

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

- La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 4 mètres. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises sous réserve de l'accord des



autorités compétentes.

## **ARTICLE AUX-9 - EMPRISE AU SOL**

- Le Coefficient d'Emprise au Sol est fixé à 0,6

## **ARTICLE AUX-10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Hauteur par rapport aux voies limitrophes :

La hauteur de toute construction doit être telle que la différence d'altitude entre tout point de la construction et tout point de l'alignement opposé d'une voie publique ou tout point de la limite d'emprise opposée d'une voie privée n'excède pas la distance comptée horizontalement entre ces deux points.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'au faîtage.

Sans préjudice des dispositions du 1er alinéa ci-dessus, la hauteur maximale des constructions est définie ainsi :

- Construction à usage d'habitation individuelle : R + 1
- Autres constructions : 15 mètres
- Dans une bande de 75 mètres par rapport à l'axe des RD1083, la RD 117 et au chemin de Monternoz, la hauteur maximum des constructions autres qu'à usage d'habitation individuelle est fixée à 10 mètres.
- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement

Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures, aux constructions affectées à des services publics n'ayant pas un caractère industriel et commercial, après accord de l'autorité compétente, ainsi qu'aux ouvrages spécifiques justifiés par des contraintes techniques.

## **ARTICLE AUX-11 - ASPECT EXTERIEUR**

- Les toits à une pente sont interdits sauf s'ils procèdent d'une architecture de qualité.
- Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Enseignes : Toute enseigne commerciale, publicitaire ou autres, fixée sur le bâtiment ou à l'aide d'une ossature sur le tènement, devra, obligatoirement faire l'objet d'une demande de travaux ou être clairement définie lors du dépôt du permis de construire.
- Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux volumes des bâtiments d'activité, les bâtiments à usage d'habitations devront présenter un aspect extérieur proche de celui des autres bâtiments tant au niveau des matériaux, que des formes et des couleurs.
- la pente des toitures sera de 20 % au maximum.

### Matériaux :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries

extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.

- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

#### Clôtures :

- Les clôtures seront exclusivement constituées de haies vives, doublées ou non d'un grillage ou d'un treillis soudé.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

### **ARTICLE AUX-12 - STATIONNEMENT**

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

- La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'une voiture particulière est de 25 m<sup>2</sup>. Les places de stationnement peuvent être situées à l'intérieur ou à l'extérieur des constructions.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Pour les constructions à usage artisanal et industriel : 1 place pour 1 emploi effectif sur place
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON
- Pour les constructions sans affectation immédiate : 1 place par 25 m<sup>2</sup> de SHON jusqu'à 300 m<sup>2</sup> et 1 place par 50 m<sup>2</sup> de SHON au-delà de 300 m<sup>2</sup>.
- Les garages et parcs de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.
- les aires de stationnement pour véhicules légers seront recoupées en unités de 20 places maximum.

### **ARTICLE AUX-13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOIS CLASSE**

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

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup>. Ces dispositions sont à appliquer en particulier dans les zones non aedificandi bordant les voies de circulation.

- Toute demande de permis de construire un bâtiment visible pour les usagers de la RD1083 ou de la future rocade Sud, devra être accompagnée, dans le cadre du volet paysager du volet du permis de construire d'un schéma d'insertion paysagère qui précisera quelles mesures seront prises pour aménager les abords dans le respect des principes d'aménagement paysagers inscrits à l'annexe au rapport de présentation du P.L.U. (pièce 1.bis).

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

#### **ARTICLE AUX-14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de COS

|   |
|---|
| <p style="text-align: center;"><b>TITRE IV</b></p> <p style="text-align: center;"><b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b></p> |
|---|

# **CHAPITRE I**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

- La destination principale de la zone A est la mise en valeur et la protection des ressources de l'espace naturel.
- L'agriculture y est l'activité dominante.

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

#### **ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas liées et nécessaires à l'exploitation agricole et au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve des conditions énoncées à l'article suivant.

#### **ARTICLE A2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

**Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

Les occupations et utilisations du sol nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole.

Les constructions agricoles sont autorisées à condition qu'elles soient situées :

- à plus de 20 mètres de la Veyle
- à plus de 100 mètres des zones d'urbanisation actuelle et future

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

#### **ARTICLE A3 - ACCES ET VOIRIE**

Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### Voirie :

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée.

### **ARTICLE A4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Alimentation en eau :

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

#### Assainissement des eaux usées

- Si le réseau d'eaux usées est existant, toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- Toutefois, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.
- Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

#### Eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des constructions et des imperméabilisations qui leur sont liées ne sont pas systématiquement raccordables au réseau pluvial collectif.
- Dans tous les cas, les eaux doivent être pré traitées
- Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption... etc) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel

#### Electricité et téléphone :

- Les branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.

### **ARTICLE A5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Lorsque la construction engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des

tènements dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace conformément aux règlement sanitaire en vigueur.

## **ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la chaussée de certaines voies selon les modalités suivantes :

| Nature et désignation des voies | Marge de recul par rapport à l'axe  |
|---------------------------------|---|
| RD1083 - RD1075 – RD117         | 35,00 m pour les constructions à usage d'habitation,<br>25,00 m pour les autres bâtiments |
| RD22                            | 20,00 m   |
| Autres voies                    | 15,00 m   |

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- . pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.

## **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

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

Toutefois, les constructions peuvent être admise, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

- Toutefois, la règle de recul ne s'applique pas dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments à vocation de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 3,50 mètres.
- pour les installations et bâtiments liées ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF... etc).
- la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.

## **ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT**

## **AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions .

## **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol résulte de l'application des dispositions des articles 6, 7, 8, 10, 12 et 13 de la zone.

## **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façades.
- La hauteur maximale des constructions est définie dans le tableau suivant :

| Type de construction                     |  |
|--|--|
| - Habitations                            | R+1  |
| - Annexes aux constructions d'habitation | 3 mètres   |
| - Autres constructions                   | 13 mètres (avec un maximum absolu de 16 mètres au faîtage des bâtiments) |

- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement.
- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures

## **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

~~—Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.~~

### a) 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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- Pour les bâtiments à usage d'habitation, les toits à un seul pan sont interdits. Ils sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.

~~—Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasse accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.~~



## **- Les toitures terrasses sont autorisées.**

### Toitures :

- Les matériaux de couverture des bâtiments agricoles doivent s'intégrer à leur environnement paysager et, dans le cas où existent des bâtiments à proximité, être compatible avec la teinte des toitures de ceux-ci.
- A moins qu'elles ne soient translucides, les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite.
- Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forçat minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.
- Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U., celles-ci pourront ne pas s'appliquer.
- Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures de façade.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, 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 détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

### Clôtures, en limite de domaine public ou de voirie:

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.
- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

### Clôtures, en limite séparative:

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, hors soutènement.

#### Divers :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.
- L'aspect des luminaires d'éclairage public devra se rapprocher de celui de ceux existant à proximité sur la voie publique.

#### Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

### **ARTICLE A12 - STATIONNEMENT**

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

### **ARTICLE A13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

#### Espaces boisés classés :

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

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

### **ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de COS

## **TITRE V**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## CHAPITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

- La zone N recouvre les espaces à protéger pour :
  - Sauvegarder la qualité des paysages et des milieux naturels
  - Equilibrer les secteurs urbanisés par des espaces verts
  - Prendre en compte les contraintes de risques naturels, de nuisances ou de servitudes spéciales.

La zone N comprend un secteur :

- Ne : secteur de protection des captages, périmètre rapproché et éloigné
- Nei : secteur de protection des captages, périmètre immédiat
- Nh : secteur de taille et de capacité d'accueil limitées

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

##### **ARTICLE N1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en dehors de celles autorisées sous conditions à l'article N.2 du présent règlement.

##### **Zone Ne hors secteur Nei - périmètre de protection rapprochée et une partie du périmètre de protection éloignée:**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 sont interdites et notamment :

- ° le fonçage de puits, l'exploitation de carrières, l'ouverture et le remblaiement des excavations à ciel ouvert, à l'exception des travaux nécessaires à l'amélioration des écoulements des eaux.

- ° le rejet dans le sol des huiles et lubrifiants,

- ° les dépôts d'ordures ménagères, immondiçes, détritiques et, de façon générale, les dépôts de matières usées ou dangereuses susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;

- ° les rejets, déversements et épandages des matières de vidange, des eaux usées et des boues de station d'épuration.

- ° l'installation d'ouvrages de traitement des eaux usées individuels ou collectifs,

- ° l'installation d'ouvrage d'évacuation d'eaux usées brutes ou après traitement, de canalisations, réservoirs ou dépôts (enterrés ou superficiels) d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, de produits chimiques;

- ° la construction de porcheries, étables, bergeries ou de tout autre local habité par des

animaux,

° la mise en place d'abreuvoirs ou de mangeoires à moins de 50 mètres du périmètre de protection immédiate,

° les dépôts de fumier, les fosses à purin, les dépôts de matières fermentescibles (ensilage, refus de distillation...),

° l'aménagement de cimetières et de terrains de camping,

° les constructions artisanales et industrielles et les constructions à usage d'habitation.

## **ARTICLE N2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

### **Rappel :**

- Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes :

. R.N. 83, voie bruyante de catégorie 2

. Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5 sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999.

### **Dans la zone N, sauf dans le secteur Ne, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol suivantes sous réserves des conditions fixées au paragraphe 1 ci-après :**

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes avec ou sans changement de destination dans le cadre des volumes et aspects architecturaux initiaux.

- Dans le cas de la démolition d'un bâtiment existant, après sinistre ou non, la reconstruction est autorisée dans des volumes architecturaux sensiblement identiques dans un rayon de 50 mètres autour du bâti démoli.

- L'aménagement avec changement de destination à vocation d'habitat des bâtiments agricoles désaffectés n'est admis que dans la limite de un logement par corps de bâtiment ou deux si l'emprise au sol du bâtiment dépasse 300 m<sup>2</sup>, dans le respect des volumes et des aspects architecturaux initiaux et à condition qu'il y ait plus de bâtiment d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres.

- L'extension de bâtiment à usage d'habitation existant est autorisée dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, lorsque l'emprise au sol du bâtiment est inférieure à 250 m<sup>2</sup>. Cette disposition ne s'applique pas au secteur Nh où l'extension de tous les bâtiments existants à usage d'habitation est autorisée dans la limite du Coefficient d'Emprise au Sol tel qu'il est fixé à l'article 9.

- L'extension des bâtiments d'activités existantes est autorisée.

- Les constructions annexes aux bâtiments d'habitation existants.

Les bâtiments annexes liés à une construction à usage d'habitation sont autorisés à proximité de celle-ci dans la limite de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à la condition que leur hauteur maximum ne dépasse pas 3 mètres à l'égout du toit.

- Les piscines liées à une habitation existante.

- Les boxes à chevaux sont autorisés dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité touristique rurale d'accueil: chambre d'hôtes, gîtes ruraux...
- Les constructions et équipements directement liés et nécessaires à la gestion des milieux naturels.
- Les équipements de loisirs liés à l'image de la forêt comme lieu de promenade.
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure.
- Les occupations et utilisations du sol liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion du service public ferroviaire.
- Les exhaussements et affouillements du sol nécessaires aux constructions et ouvrages admis dans la zone.

**De plus, dans le secteur Nh, sont aussi admis :**

- Les constructions nouvelles :
  - à usage d'habitation
  - à usage d'activité tertiaire ou de services liées à une habitation, ainsi que leur annexes

**Secteur Nei - périmètre de protection immédiate – Ne sont admis que:**

Toutes activités sont interdites à l'exception des activités de services.

Cette zone, strictement interdite au public, doit être entourée d'une clôture solide et infranchissable.

- Les eaux usées de la maison du gardien seront raccordées au réseau d'assainissement par une conduite étanche.

L'usage pour l'entretien des espaces verts de produits phytosanitaires ou de désherbant est interdit.

**Zone Ne hors secteur Nei - périmètre de protection rapprochée et une partie du périmètre de protection éloignée – ne sont admis que:**

- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure nécessaires à l'entretien et à l'exploitation du champ captant.
- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- L'aménagement et l'extension mesurée des habitations existantes (parcelles n° 532, 524, 842, 1032, 1694, 1721, 2115 et 5223) seront tolérées. Les eaux usées seront raccordées au réseau d'assainissement par une conduite étanche.
- Les zones boisées devront rester boisées.
- Les équipements sportifs de plein air

## **2) Conditions :**

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeure compatible avec le maintien de la qualité du site.

Ainsi sont réglementées :

- Les pratiques culturales, pour tenir compte du risque et limiter la pollution bactériologique et, surtout, chimique (nitrates en particulier) des eaux souterraines par les épandages d'engrais organiques et chimiques et par les traitements chimiques : choix des dates d'épandage : doses limitant les pertes d'azote dans le sol après les récoltes ...

- Les pratiques culturales devront limiter la pollution agricole des eaux souterraines: choix des dates des épandages agricoles, doses limitées aux seuls besoins des plantes conformément aux bonnes pratiques agricoles.

Pour tout aménagement risquant de nuire à la qualité des eaux superficielles ou souterraines, une étude hydrogéologique précise et détaillée montrant un impact nul ou négligeable sur la qualité des eaux devra être produite.

- Les constructions édifiées le long des voies bruyantes suivantes :

. R.N. 83, voie bruyante de catégorie 2

. Voies ferrées ligne 883 (BOURG-AMBERIEU) de catégorie 1 et ligne 886 de catégorie 5 sont soumises aux dispositions relatives à l'isolement acoustique définies par les arrêtés préfectoraux du 7 janvier 1999.

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

### **ARTICLE N3 - ACCES ET VOIRIE**

#### Accès :

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code Civil.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, les accès doivent être aménagés sur la voie où les risques encourus par les usagers des voies publiques ou par les personnes utilisant les accès sont les moindres.

- Une opération peut être interdite si ces accès provoquent une gêne ou des risques inacceptables pour la sécurité publique.

#### Voirie :

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

- Les portails d'entrées doivent être réalisés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la chaussée. Ils seront implantés à 5 m minimum en retrait par rapport au bord de chaussée.

## **ARTICLE N4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Alimentation en eau :

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

### Assainissement des eaux usées

- Si le réseau d'eaux usées est existant, toute construction occasionnant des rejets d'eaux et matières usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation séparatif et efficace, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Dans les secteurs Ne et Nei, ce raccordement devra être effectué avec des canalisations étanches.
- Toutefois, lorsque le raccordement est impossible ou exige une mise en œuvre hors de proportion avec la construction envisagée, le raccordement à un dispositif d'assainissement autonome, efficace et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur, peut être admis, sous réserve de l'agrément des services compétents en la matière.
- Le dispositif doit être conçu de manière à pouvoir être mis hors circuit et permettre à la construction d'être directement raccordée au réseau public prévu.

### Eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales issues des aménagements et des imperméabilisations qui leur sont liées doivent faire l'objet d'un aménagement (rétention, absorption... etc) avant raccordement au réseau collectif ou rejet dans le milieu naturel
- Pour les eaux pluviales issues des zones de parkings et de voiries, il pourra être exigé un prétraitement particulier.

### Electricité et téléphone :

- Les branchements et raccordement d'électricité et de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adaptées pour les réseaux de base.
- Les extensions de tous les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être enterrés obligatoirement là où le respect de l'environnement et la qualité esthétique des lieux l'exigent.

## **ARTICLE N5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Lorsque la construction engendre un rejet d'eau polluée et en l'absence de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, l'autorisation de construire peut être refusée sur des terrains dont les caractéristiques géologiques et physiques ne permettrait pas d'assurer sur place un assainissement individuel efficace conformément aux règlements sanitaires en vigueur.

## **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**



- Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe de la chaussée de certaines voies selon les modalités suivantes :

| Nature et désignation des voies | Marge de recul par rapport à l'axe  |
|---------------------------------|---|
| RD1083 - RD1075 – RD117         | 35,00 m pour les constructions à usage d'habitation,<br>25,00 m pour les autres bâtiments |
| RD22                            | 20,00 m   |
| Autres voies                    | 15,00 m   |

Dans le secteur Nh :

- Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 15 mètres par rapport à l'emprise publique.

- Des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- . la reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.
- . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- . pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue.

## **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Règle générale :

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à la limite séparative.

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

Toutefois, les constructions peuvent être admise, à proximité de la limite séparative dans les cas suivants. Lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes, d'une emprise au sol maximum de 15m<sup>2</sup> et à condition que la hauteur du bâtiment sur son côté le plus proche de la limite séparative ne dépasse pas 2,5 m. Dans ce cas les bâtiments devront être implantés parallèlement à la limite séparative.

Dans le secteur Nh :

- Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 12 mètres par rapport à la limite séparative.

Toutefois, dans l'ensemble de la zone N, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- Elles constituent des bâtiments à vocation de dépendances dont la hauteur, mesurée sur la limite séparative, n'excède pas 2,50 mètres.
- Elles s'appuient sur des constructions préexistantes, elles-mêmes édifiées en limite séparative sur le tènement voisin.

- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics (services des télécommunications, transformateurs EDF... etc).
- pour l'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas la règle de recul, dans la mesure où l'extension se fait dans la continuité du bâtiment existant.

De plus, dans l'ensemble de la zone N, elles peuvent respecter une implantation différente dans les cas suivant :

- Pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

## **ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescriptions

## **ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL**

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

Dans le secteur Nh :

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,04.

Le coefficient d'emprise au sol ne s'applique pas pour la construction de bâtiments annexes détachés du bâtiment principal, à la condition que l'emprise au sol totale de tous les bâtiments annexes ne dépasse pas 40m<sup>2</sup>. **Il ne s'applique pas non plus pour les piscines.**

## **ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

- Dans le cas de surélévation, la hauteur maximum fixées à 7 m à l'égout du toit, sauf si le bâtiment existant est déjà plus haut (dans ce cas, la limite est la hauteur existante).

- Pour les annexes et Boxes à chevaux, la hauteur maximum est fixée à 3 m à l'égout du toit.

- Il n'est fixé aucune hauteur pour les ouvrages d'intérêt général liés aux infrastructures.

Dans le secteur Nh :

- La hauteur des constructions est mesurée du sol préexistant jusqu'à l'égout des toitures en façades

- Habitations: R+1

- Autres constructions : 7 m

- Le niveau de l'ensemble des seuils de tous les accès extérieurs à la construction (y compris du garage) devra se trouver à 20 cm minimum au-dessus du niveau de la voie primaire de desserte d'accès de la parcelle ou du tènement.

## **ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

~~—Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes, orientations et niveaux de faîtage, ouvertures, alignements.~~

#### 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 bâti en s'y intégrant le mieux possible.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont toutefois autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante, ainsi que pour les bâtiments annexes de faible emprise au sol.
- Les pentes de toiture doivent être comprises entre 30 et 50 %.

~~—Toutefois, les toitures terrasses peuvent être autorisées dans la mesure où il s'agit, soit de terrasse accessibles en continuité d'un logement, soit de petits éléments de liaisons des volumes principaux.~~

**- Les toitures terrasses sont autorisées.**

#### Toitures :

- Les matériaux de couverture de bâtiments dépendances doivent être similaires à ceux de la couverture du bâtiment principal au niveau de l'aspect et de la teinte.
- Les couvertures des bâtiments à usage d'habitation doivent être réalisées avec des matériaux ayant l'aspect de tuiles de terre cuite.  
A moins qu'elle ne soit translucide, la teinte des couvertures sera ocre, rouge ou brune. Dans le cas des équipements collectifs, d'autres couleurs pourront être autorisées.
- Les bâtiments à usage d'habitation présenteront un forçat minimum de 30 cm, tant en façade qu'en pignon. Cette règle ne s'applique pas pour les parties de constructions implantées sur une limite séparative.
- Dans le cas de l'aménagement ou de la réfection des bâtiments existants non conformes aux règles du P.L.U., celles-ci pourront ne pas s'appliquer.
- Dans le cas de la réfection d'une partie de toiture, les matériaux utilisés doivent être similaires à ceux de l'ensemble de la toiture.
- Les panneaux solaires sont autorisés.
- Les toitures peuvent présenter un autre aspect dans le cas de vérandas, de couverture de piscine et de petits bâtiments annexes de moins de 8 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

#### Éléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement bâti.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement et conforme au nuancier déposé en Mairie.
- L'utilisation des tons vifs, y compris le blanc pur, est interdite pour les enduits et peintures

de façade.

Lorsqu'un projet est délibérément de nature, par sa modernité, 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 détaillés précédemment. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la cohérence, de la recherche architecturale et de la concordance avec le caractère général du site.

Clôtures, en limite de domaine public ou de voirie:

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

- A moins d'être constituée de haies vives, la hauteur maximum de la clôture ne doit pas dépasser 1,80 mètre.

- La hauteur des haies vives est limitée à 2 mètres.

Clôtures, en limite séparative:

- La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres, hors soutènement.

Divers :

- Pour les bâtiments à usage d'habitation collective, les antennes devront être collectives.

- L'aspect des luminaires d'éclairage public devra se rapprocher de celui de ceux existant à proximité sur la voie publique.

Recherche architecture bioclimatique

Dans le cas d'un projet mettant en œuvre des techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères autres que ceux détaillés précédemment. Le projet devra toutefois tenir compte du caractère général du site afin de s'y intégrer le mieux possible.

## **ARTICLE N12 - STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE N13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOIS CLASSE**

Espaces boisés classés :

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

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

## **ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Néant