

Département de l'Ain  
Canton d'Attignat

## COMMUNE DE FOISSIAT

# 3

## RÈGLEMENT D'URBANISME

### MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU (B)

*NB : Ce document annule et remplace le document n°3 du PLU,  
intitulé « Règlement d'urbanisme »*

#### Plan Local d'Urbanisme :

- ☐ Approuvé le : 22 mars 2012
- ☐ Modification simplifiée (A) le : 15 janvier 2015
- ☐ Modification simplifiée (B) le : 19 mai 2017

# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b><i>page 2</i></b>
<b>CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b><i>page 13</i></b>
I - Dispositions applicables à la zone UA	<i>page 14</i>
II - Dispositions applicables à la zone UB	<i>page 22</i>
III - Dispositions applicables à la zone UC	<i>page 30</i>
IV - Dispositions applicables à la zone UX	<i>page 37</i>
<b>CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER (AU)</b>	<b><i>page 44</i></b>
I - Dispositions applicables aux zones 1AU	<i>page 45</i>
II - Dispositions applicables aux zones 1AUX	<i>page 53</i>
III - Dispositions applicables aux zones 2AU	<i>page 61</i>
<b>CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES (A)</b>	<b><i>page 67</i></b>
<b>CHAPITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES (N)</b>	<b><i>page 75</i></b>
<b>ANNEXES</b>	<b><i>page 82</i></b>

# **CHAPITRE I :**

## **DISPOSITIONS GENERALES**

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

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FOISSIAT.

## **ARTICLE 2 - PRESENTATION DE LA COMPOSITION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

### 2.1 - Contenu et finalité du plan local d'urbanisme

Conformément aux articles L.123-1 et R.123-1 à R.123-4 du Code de l'urbanisme, le dossier du plan local d'urbanisme se décompose comme suit :

- ✓ Rapport de présentation : il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services, et analyse l'état initial de l'environnement. Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable et la règle d'urbanisme. Il évalue les incidences du plan sur l'environnement.
- ✓ Projet d'Aménagement et de Développement Durable : il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune.
- ✓ Orientations d'aménagement : elles permettent de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement, une restructuration ou une mise en valeur particulière.
- ✓ Règlement : il comprend un document écrit et des documents graphiques qui définissent le zonage et les règles d'occupation et d'utilisation des sols applicables à chaque terrain de la commune. Le règlement écrit se décompose comme suit :
  - Les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire.
  - Les dispositions zone par zone.
- ✓ Annexes : elles constituent un recueil regroupant les contraintes affectant l'occupation et l'utilisation des sols autres que celles issues du règlement du plan local d'urbanisme.  
Les servitudes d'utilité publique constituent une de ces annexes. Les règles de chaque zone du plan local d'urbanisme peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

### 2.2 - La portée juridique du règlement du plan local d'urbanisme

Les occupations et utilisations du sol doivent être d'une part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent, d'autre part conformes aux dispositions du règlement, qu'il soit écrit ou graphique.

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

### 2.3 - Raccordement des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement des eaux usées

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, ainsi que les installations d'assainissement autonome doivent également satisfaire :

- a. aux règles de salubrité et de sécurité publique spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales.
- b. au règlement sanitaire départemental et au zonage d'assainissement de la commune reporté en annexe du Plan Local d'Urbanisme.
- c. aux dispositions de l'article L.111-4 du Code de l'urbanisme relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées au premier alinéa ne sont pas réunies».

## **ARTICLE 3 - DÉNOMINATION DES ZONES - EMPLACEMENTS RÉSERVÉS**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en Zones qui peuvent comprendre des secteurs :

### 3.1 - Zones Urbaines

- UA - Zone d'habitat correspondant au centre ancien
- UB - Zone périphérique au centre ancien
- UC - Zone d'habitat discontinu correspondant aux extensions récentes
- UX - Zone d'activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services

### 3.2 - Zones ayant vocation à être urbanisées

- 1AU - Zone ouverte à l'urbanisation à destination principale d'habitat
- 1AUX - Zone ayant vocation à accueillir des activités industrielles, artisanales, commerciales ou de services
- 2AU - Zone d'urbanisation future, comprenant des secteurs 2AUL (zones de loisirs) et 2AUX (zones d'activités).

### 3.3 - Zones agricoles à protéger

A - Zone réservée à l'exploitation agricole, comprenant des secteurs As non constructibles.

### 3.4 - Zones naturelles à protéger

N - Zone naturelle et forestière, comprenant des secteurs Nh correspondant à des hameaux ou des groupes de constructions disséminées sur le territoire.

Ces diverses zones figurent sur les documents graphiques. Certaines comportent des secteurs spécifiques.

Figurent également sur le plan de zonage :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics et aux installations d'intérêt général.
- Les éléments de paysage à protéger en application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

## **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

### 4.1 - Champ d'application de la règle d'urbanisme

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 avoisinantes.

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

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout égard important entre la règle et l'autorisation accordée.

### 4.2 - Travaux confortatifs, d'aménagement ou de reconstruction des constructions existantes

Sont admis dans l'ensemble des zones du présent plan local d'urbanisme :

- les travaux confortatifs et d'aménagement à l'intérieur du volume bâti, sur les constructions existantes, non rendues à l'état de ruine, nonobstant les dispositions des articles 3 à 11 du règlement de la zone concernée ;
- la reconstruction à l'identique des constructions, nonobstant les dispositions des articles 1 à 14 du règlement de la zone concernée dès lors que ladite construction ne respecterait pas ces dispositions.

#### 4.3 - Prescriptions particulières (article L.123-5 du Code de l'urbanisme)

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructions en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ».

### **ARTICLE 5 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A AUTORISATION PREALABLE OU A DECLARATION**

Outre les constructions soumises au régime du permis de construire, certaines occupations ou utilisations du sol doivent être soumises à autorisation préalable ou à déclaration applicable à certaines occupations ou utilisations du sol :

- les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques. Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques ;
- les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.130.1 du Code de l'urbanisme, en particulier dans les zones auxquelles s'appliquent les dispositions de l'article 13 bis de la loi du 13 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques.
- En vertu de l'article L 421-12 du code de l'urbanisme, l'édification des clôtures est soumise à déclaration, hormis les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 421-3 du Code de l'Urbanisme, sauf dans les zones A et N.
- Au terme de l'article L 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment est autorisée dès lors qu'il a été régulièrement édifié, s'il respecte toutes les prescriptions édictées ci-après.

### **ARTICLE 6 - REGLEMENTS DE LOTISSEMENTS**

1-Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme :

"Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en

vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier (...)"

2-Par ailleurs, il est possible, à l'initiative des colotis, de modifier les documents du lotissement. L'article L442-10 du code de l'urbanisme en précise les conditions :

"Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

"Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible."

3-L'autorité compétente peut aussi sur son initiative procéder à ces mêmes modifications. L'article L442-11 du code de l'urbanisme prévoit ainsi que :

"Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme."



## **ARTICLE 7 - VESTIGES ARCHÉOLOGIQUES**

- En application de l'article L.531-14 du Code du patrimoine et au terme de l'ordonnance 2004-178 du 20 février 2004 relative à la partie législative du Code du patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Rhône-Alpes - service régional de l'archéologie (Le Grenier d'abondance, 6 quai Saint-Vincent 69283 Lyon cedex 01 – Tél : 04.72.00.44.00).

- Le décret n°2004-490 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 que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que les demandes de modification de la consistance des opérations" (art.1).

- Conformément à l'article 7 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".

L'annexe n°1 indique et localise les sites archéologiques recensés sur la commune de Foissiat.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET LOCAUX OCCUPES PAR DES TIERS PAR RAPPORT AUX BATIMENTS D'ELEVAGE**

Conformément aux dispositions de l'article L.111.3 du nouveau Code rural :

"Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire", y compris des extensions de constructions existantes.

## **ARTICLE 9 - PÉRIMÈTRE DE PROTECTION DE MONUMENT HISTORIQUE**

La commune de Foissiat est soumise en partie à un périmètre de protection autour du monument historique suivant : La Ferme du Tiret.

Ce périmètre concerne diverses zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles (se reporter au plan des servitudes et au plan de zonage pour plus de précisions).

En application de l'article R.421.28 du Code de l'urbanisme, les démolitions situées dans le périmètre de protection d'un monument historique sont soumises à permis de démolir.

## **ARTICLE 10 - AMENAGEMENT AUX REGLES D'IMPLANTATION, DE HAUTEUR, ET DE DENSITE POUR CERTAINES CONSTRUCTIONS**

Les règles d'implantation par rapport aux voies et limites indiquées aux articles 6 et 7 du règlement des zones ne sont pas applicables aux postes de détente, gaz, autocommutateurs, clôtures, abris, abris bus, etc ... dont la construction est envisagée par les services publics, leurs concessionnaires (EDF, GDF, Poste, Télécommunications, TDF, services de voirie) ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général.

Les règles de hauteur indiquées aux articles 10 du règlement des zones ne sont pas applicables aux équipements publics d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (ex : château d'eau, relais de communication, etc ...).

## **ARTICLE 11 – CONSTRUCTIONS EN ZONE INONDABLE**

En zone inondable identifiée par une trame spécifique sur le plan de zonage, sont autorisées :

- Les modifications et les extensions limitées des constructions existantes,
- La reconstruction dans l'enveloppe du volume ancien d'une construction ayant subi un sinistre,
- Les constructions nouvelles destinées aux loisirs et à l'accueil touristique dans la zone réservée à cet effet (AUL) aux abords des lacs de la base de plein-air,

Sous réserve :

- de l'établissement des planchers au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues (PHEC)
- que la surélévation des planchers soit réalisée par l'intermédiaire d'un dispositif assurant une transparence hydraulique (vide sanitaire par exemple)
- de la mise en œuvre de mesures de réduction de la vulnérabilité (emploi de matériaux insensibles à l'eau, établissement des équipements sensibles au-dessus de la cote des PHEC).

Les clôtures constituées dans les zones soumises au risque d'inondation ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux lors de crues et devront assurer une transparence hydraulique (par le biais de larges mailles par exemple).

## **ARTICLE 12 – CONSTRUCTIONS EN ZONE CONCERNÉE PAR LE PASSAGE D'OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL OU D'ETHYLENE**

Le territoire communal est concerné par plusieurs canalisations de transport de gaz naturel haute pression ou d'éthylène.

Canalisation de gaz naturel	DN	PMS bar	Cat.	Distance Zone de dangers très graves (en m)	Distance Zone de dangers graves (en m)	Distance Zone de dangers significatifs (en m)
Etrez – Allerey (artère de Bourgogne)	800	NC	A et B	270	355	435
Etrez – Genelard (artère du Mâconnais)	600	NC	A et B	200	270	335

Canalisation d'éthylène	DN	PMS bar	Cat.	Distance Zone de dangers très graves (en m)	Distance Zone de dangers graves (en m)	Distance Zone de dangers significatifs (en m)
Viriat - Carling (Ethylene-Est)	200	NC	A et B	340	390	670
Feyzin - Tavaux (Etel)	150	NC	A et B	230	270	470

Conformément à l'article 7 de l'arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de sécurité pour les canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les canalisations sont classées en trois catégories A, B et C par ordre d'urbanisation croissante.

Ces ouvrages sont susceptibles, par perte de confinement accidentelle suivie de l'inflammation, de générer des risques très importants pour la santé ou la sécurité des populations voisines.

Les canalisations figurent au plan des servitudes d'utilité publique et les dispositions applicables sont rappelées dans la liste des servitudes d'utilité publique annexée au PLU.

#### Contraintes d'urbanisation à proximité des conduites

Du fait de la présence d'ouvrages de transport de gaz ou d'éthylène, certaines opérations d'urbanisme nécessitent une vigilance particulière, notamment concernant les Etablissements Recevant du Public (ERP) en vertu de l'article 8 de l'arrêté du 4 août 2006 :

- dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS), zone de dangers très graves pour la vie humaine, centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à « distance ELS » (cf tableau ci-dessus), sont proscrits les Etablissement Recevant du Public de plus de 100 personnes ;
- dans le cercle glissant des Premiers Effets Létaux (PEL), zone de dangers graves pour la vie humaine, centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à « distance PEL » (cf tableau ci-dessus), sont proscrits les Etablissement Recevant du Public de 1ère à 3e catégorie ;
- dans le cercle glissant des Effets Irréversibles (IRE), zone de dangers significatifs, centré sur la (les) canalisation(s) et de rayon égal à « distance IRE » (cf tableau ci-dessus), le concessionnaire de la canalisation doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction.

De plus, dans les périmètres des Effets Létaux Significatifs (ELS) et des Premiers Effets Létaux (PEL) sont proscrits :

- les immeubles de grandes hauteurs ;
- les installations nucléaires de base.

La consultation des services gestionnaires des ouvrages pour ce type de projets, mais aussi dans le cadre de Demandes de Renseignements (DR) ou Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) à l'intérieur de ces mêmes bandes de zonage en vertu du Décret 91-1147 du 14 octobre 1991 s'effectue auprès de :

Canalisation de gaz naturel	
Service gestionnaire	Adresse
GRT Gaz Région Rhône-Méditerranée Agence Rhône-Alpes	36 boulevard Schweighouse 69530 BRIGNAIS

Canalisation d'éthylène	
Service gestionnaire	Adresse
Ligne ETEL : TOTAL	Service des Pipelines - BP 6 69551 FEYZIN cedex
Ligne ETHYLENE-EST : TOTAL Petrochemicals France	Direction des Pipelines 6 allée Irène Joliot Curie 69792 ST PRIEST cedex

#### Maîtrise de densités à proximité des conduites

L'article 7 de l'arrêté du 4 août 2006 impose également des règles de densité dans les zones des Effets Létaux Significatifs (ELS) en fonction de la catégorie d'emplacement.

Pour une canalisation en catégorie A :

- Pas de logements à moins de 10 m de la canalisation ;
- densité inférieure à 8 personnes / ha et occupation totale inférieure à 30 personnes dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS).

Pour une canalisation en catégorie B :

- densité comprise entre 8 et 80 personnes / ha ou population entre 30 et 300 personnes dans le cercle glissant des Effets Létaux Significatifs (ELS).

Par principes, 1 logement peut être assimilé à 2,5 personnes.

## **CHAPITRE II :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

*Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

*Les zones urbaines du PLU de la commune sont différentes selon la typologie de l'habitat, la forme urbaine et architecturale ou la densité des constructions.*

*Des secteurs urbains sont ainsi différenciés :*

- UA : zone urbaine centrale,
- UB : zone urbaine périphérique au bourg,
- UC : zone résidentielle récente,
- UX : zone d'accueil d'activités.

## **I - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA**

*La zone UA recouvre la partie urbaine ancienne et dense du bourg. Le bâti ancien est dominant et la zone est équipée des principaux réseaux publics (voirie, assainissement, eau potable, électricité).*

*Les constructions sont édifiées à l'alignement des voies, mais parfois aussi en retrait, en ordre continu ou discontinu.*

*Cette zone a plusieurs vocations et fonctions : elle peut comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes.*

*Elle comprend également des secteurs où le changement de destination conduisant à la disparition de surfaces commerciales, notamment en rez-de-chaussée, est interdit pour la préservation de la diversité commerciale au centre village.*

\*\*\*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations classées soumises à autorisation
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes

Dans les secteurs repérés par une trame spécifique pour la préservation de la diversité commerciale, sont interdits tout changement de destination conduisant à la disparition de surfaces commerciales ou de services.

### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, ne peuvent être admis que dans la mesure

où, par leur nature et leur fréquentation induite, ils ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sont admises à condition :

- Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine centrale
- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
- Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

De plus, dans les secteurs repérés par une trame spécifique pour la préservation de la diversité commerciale, sont autorisés l'aménagement et la reconstruction après démolition d'un bâtiment ou groupe de bâtiments existants comprenant une surface à vocation commerciale ou de services. Dans ce cas, le bâtiment après réaménagement devra proposer une surface commerciale ou de services au moins équivalente à la surface existante avant démolition ou aménagement avec la même destination. Cette surface dédiée devra proposer une vitrine si celle-ci était existante avant démolition ou aménagement et être située en rez-de-chaussée.

## **ARTICLE UA 3 – DÉSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **Accès :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite devant permettre une accessibilité universelle des constructions.

## **Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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 UA 4 - DÉSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

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

### **Eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
  - o les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial



- un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies, ou selon un retrait compatible avec la bonne ordonnance des constructions voisines, si elles sont en ordre continu ou semi-continu.
- Dans les autres cas, elles doivent être implantées avec un retrait d'au moins 3 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations différentes sont admises ou peuvent être imposées dans les cas suivants :
  - quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation,
  - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Néant

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - o 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,
  - o en cas de reconstruction à l'identique .

## **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

### **Implantation et volume :**

- Constructions et aménagements doivent respecter les continuités de façades existantes : orientations et niveaux de faîtage, ouvertures ...
- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible.
- Dans les secteurs sensibles de ruissellement des eaux pluviales, l'autorité compétente pourra imposer que le niveau des planchers habitables se situe au-dessus du terrain naturel.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum. Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques ou pour les vérandas.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou sur les murs de clôture, ainsi que pour les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils doivent respecter une pente de 30% à 45%.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou dans le cas de toitures végétalisées.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

### **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.
- 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, peintures de façades et murs de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- À l'exception des vérandas, des toitures végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...), les couvertures doivent être réalisées dans le respect des tonalités définies dans le nuancier annexé au présent règlement (cf annexe n°2). Pour les bâtiments d'activités de grand volume, les couvertures doivent être de teinte neutre.
- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois), avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- 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.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UA 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- Il est exigé :
  - o **Pour les constructions à usage d'habitation :**
    - 2 places de stationnement par logement.
    - Pour les opérations comprenant au moins 4 logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
    - Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
  - o **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
  - o **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - o **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
    - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
    - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
    - destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- 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 architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - o l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - o l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

## **ARTICLE UA 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés (cf annexe n°3).
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement. La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

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

Néant

## **II - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB**

*La zone UB concerne les extensions du bourg de Foissiat ou des lieux-dits denses et desservis en réseaux. Le tissu urbain est plus aéré qu'en zone UA.*

*Le réseau d'assainissement collectif existe.*

*Cette zone UB comporte à la fois de l'habitat pavillonnaire et de l'habitat collectif, du bâti ancien ou contemporain. Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.*

*Comme la zone UA, elle est multi-fonctionnelle : elle peut comprendre des habitations, des commerces, des services, des équipements publics et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.*

\*\*\*

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations classées soumises à autorisation
- les dépôts de véhicules hors d'usage et de matériaux inertes
- les constructions dans les secteurs de vue autour de la ferme du Tiret représentés sur les documents graphiques.

### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, ne peuvent être admises 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 à la bonne ordonnance des quartiers environnants.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sont admises à condition :
  - o Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine centrale
  - o Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
  - o Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **ARTICLE UB 3 – DÉSSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

### **Accès :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite devant permettre une accessibilité universelle des constructions.

### **Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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. Sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée est imposé aux abords des axes suivants :
  - RD1a et RD28b,
  - VC1, VC206 et VC211.

## **ARTICLE UB 4 - DÉSSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

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

### **Eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
  - les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.



## **ARTICLE UB 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
- Des implantations différentes sont admises ou peuvent être imposées dans les cas suivants :
  - o quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
  - o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - o quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - o pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
  - o en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Néant

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage
- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - o 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,
  - o en cas de reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

### **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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- Dans les secteurs sensibles de ruissellement des eaux pluviales, l'autorité compétente pourra imposer que le niveau des planchers habitables se situe au-dessus du terrain naturel.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les pans de toiture des constructions à usage

d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 10 % minimum. Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.

- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou sur les murs de clôture, ainsi que pour les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils doivent respecter une pente de 30% à 45%.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou dans le cas de toitures végétalisées.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

### **Éléments de surface :**

- Les matériaux de couverture, les enduits, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, peintures de façades et murs de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- À l'exception des vérandas, des toitures végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...), les couvertures doivent être réalisées dans le respect des tonalités définies dans le nuancier annexé au présent règlement (cf annexe n°2). Pour les bâtiments d'activités de grand volume, les couvertures doivent être de teinte neutre.
- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois), avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- 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.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 1,20 m.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## ARTICLE UB 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m<sup>2</sup> de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- Il est exigé :
  - o **Pour les constructions à usage d'habitation :**
    - 2 places de stationnement par logement.
    - Pour les opérations comprenant au moins 4 logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
    - Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
  - o **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
  - o **Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
  - o **Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
  - o **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration :**
    - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
    - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
    - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
    - destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- 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 architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - o l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - o l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

## **ARTICLE UB 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés (cf annexe n°3).
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

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

Non réglementé

### **III - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UC**

*La zone UC concerne des secteurs bâtis denses, plus éloignés du centre ancien mais d'une manière générale desservis par le réseau public d'assainissement. Ces quartiers se sont souvent développés sous forme d'habitat pavillonnaire.*

*Cette zone peut comprendre des habitations, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.*

*Les constructions sont édifiées en général en retrait par rapport aux voies et en ordre discontinu.*

**\*\*\***

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage agricole
- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- les installations classées soumises à autorisation
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes

#### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

- Les constructions à usage d'activités artisanales, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, les installations classées pour la protection de l'environnement, peuvent être refusés dans la mesure où, par leur nature ou leur fréquentation induite, ils risquent de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, sont admises à condition :
  - o Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine centrale

- Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
  - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis lorsqu'ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

## **ARTICLE UC 3 – DÉSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **Accès :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite devant permettre une accessibilité universelle des constructions.

### **Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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. Sauf

impossibilité technique, un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée est imposé aux abords des axes suivants :

- RD1a et RD28b,
- VC1, VC206 et VC211.

## **ARTICLE UC 4 - DÉSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur, au besoin par un dispositif de relèvement.
- Toutefois, en l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.

### **Eaux pluviales et de ruissellement :**

- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative peut imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

## **ARTICLE UC 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**



- Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations différentes sont admises ou peuvent être imposées dans les cas suivants :
  - o quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
  - o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - o quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
  - o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - o pour l'extension limitée des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants ou qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
  - o en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Néant

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage.
- Toutefois, une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - o 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,
  - o en cas de reconstruction à l'identique .

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

### **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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- Dans les secteurs sensibles de ruissellement des eaux pluviales, l'autorité compétente pourra imposer que le niveau des planchers habitables se situe au-dessus du terrain naturel.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 10 % minimum. Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou sur les murs de clôture, ainsi que pour les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils doivent respecter une pente de 30% à 45%.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou dans le cas de toitures végétalisées.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

### **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.
- 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, peintures de façades et murs de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- À l'exception des vérandas, des toitures végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...), les couvertures doivent être réalisées dans le respect des tonalités définies dans le nuancier annexé au présent règlement (cf annexe n°2). Pour les bâtiments d'activités de grand volume, les couvertures doivent être de teinte neutre.
- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois), avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- 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.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 1,20 m.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE UC 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE UC 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS**

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés (cf annexe n°3).
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

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

Non réglementé

## CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone UX est destinée principalement à recevoir des activités :

- artisanales
- industrielles
- commerciales
- de services.

Elle est équipée d'un réseau d'assainissement collectif.

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

### ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 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 dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone.

### ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles répondent aux conditions rappelées au second paragraphe :

- Les constructions à usage :
  - o artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
  - o industriel
  - o commercial
  - o d'entrepôts
  - o de bureaux
  - o de garages collectifs
  - o de service
  - o d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité
  - o hôtelier et de restauration
  - o de recherche

o d'enseignement.

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les équipements publics
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19

juillet 1976

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone
- Les constructions à usage de dépendance
- Les installations et travaux divers
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et 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, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE UX 3 – DÉSSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Accès :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

**Voirie :**

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée d'au moins 5,50 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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. Sauf impossibilité technique, un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite de la chaussée est imposé aux abords de la RD1a.

**ARTICLE UX 4 - DÉSSERTE PAR LES RÉSEAUX****Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puilage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

**Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, 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 être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

**Eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement de type séparatif.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - o soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que :
  - o les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - o un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

## **ARTICLE UX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

### **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

## **ARTICLE UX 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 :
  - o **RD** : 10 mètres par rapport à l'alignement
  - o **Autres voies** :
    - 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - o pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
  - o en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
  - o pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité. »

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

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  avec  $D \geq 3$ ).



- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans la mesure où un traitement qualitatif de la façade sur la limite est proposé, dans les cas suivants :
  - o les constructions sont situées sur une limite séparative contigüe à une zone non dédiée à l'habitat (UA, UB, UC, 1AU, 2AU),
  - o elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - o elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
  - o elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

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

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 mètres.

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

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,50.

## **ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

-

## **ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou

à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

## **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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- Aucun seuil ne sera accepté à une cote inférieure à celle du terrain naturel.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

Les toits doivent présenter 2 pans (sans acrotères ou frontons), et la pente des toits doit être de 10 % minimum.

- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de toitures végétalisées.

## **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 naturel.
- 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, bardages, peintures de façades et murs de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être neutres, de préférence marron clair ou beige foncé. Les matériaux brillants sont interdits en façade ou en couverture.
- Les couvertures doivent être de teinte neutre.

## **Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage et doivent être doublées de haies vives composées d'essences végétales locales.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètres.
- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **Tenue des parcelles :**

Les constructions, qu'elle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

## **ARTICLE UX 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors de l'emprise des voies publiques ou de desserte collective.
- Toute réalisation de surface de plancher implique la réalisation d'une place entière.

Il est exigé au minimum :

### **o Pour les logements autorisés :**

- 2 places de stationnement par logement.

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

**o Pour toutes les activités :** une étude spécifique portant sur les besoins en stationnement de la construction devra être produite.

## **ARTICLE UX 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété sont recommandés (cf annexe n°3).
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m<sup>2</sup>.
- Les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.
- Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités, les dépôts de véhicules, ou certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

En cas d'implantation des constructions en limites séparatives, rendant impossible la création de rideaux de végétation, un traitement qualitatif de la façade sur limite sera imposé.

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

Néant

## **CHAPITRE III :**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

*Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.*

*Les constructions y sont autorisées :*

- soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,*
- soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.*

*Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.*

## **I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 1AU**

*Les zones 1AU bénéficient, à leur périphérie immédiate, d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante.*

*Ces zones à urbaniser regroupent des espaces nus destinés à l'urbanisation.*

*L'urbanisation doit être réalisée dans le cadre d'opérations soumises à des contraintes d'organisation de l'espace et à une programmation des équipements.*

*Les zones 1 AU peuvent accueillir, à l'image des zones UB et UC, aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes compatibles avec la vocation principale d'habitat.*

*Les constructions seront édifiées en retrait par rapport aux voies, et en ordre continu ou discontinu.*

**\*\*\***

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- le stationnement hors garage (habitation permanente de ses utilisateurs) supérieur à 3 mois par an (consécutifs ou non) de caravanes isolées.
- les terrains de camping, de caravanage et d'habitations légères de loisirs
- l'ouverture et l'exploitation de carrières
- les installations classées soumises à autorisation
- les dépôts de véhicules et de matériaux inertes.

### **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions doivent être réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble.
- Toute opération doit être compatible avec un aménagement cohérent de la zone. Dans ce but, il est indispensable que l'opération d'aménagement envisagée présente les caractères suivants :
  - o elle doit garantir que les équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.
  - o elle ne doit pas compromettre l'urbanisation ultérieure du reste de la zone en conservant des possibilités raisonnables d'aménagement du reliquat éventuel.
  - o elle doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone

- elle doit présenter un schéma d'aménagement cohérent qui doit respecter les orientations d'aménagement définies dans le cadre du PLU.

Sont admises aussi :

- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, 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.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, à condition :
  - Qu'elles soient compatibles avec le caractère et la vocation de la zone urbaine centrale
  - Qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucun insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens
  - Que les nécessités de fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs.

## **ARTICLE 1AU 3 – DÉSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

### **Accès :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **Voirie :**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et 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. Sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée est imposé aux abords des axes suivants :
  - RD1a et RD28b,
  - VC1, VC206 et VC211.

## **ARTICLE 1AU 4 - DÉSSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, 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 être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - o soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Le principe demeure que :
  - o les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - o un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

## **ARTICLE 1AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer.
- Des implantations différentes sont admises ou peuvent être imposées dans les cas suivants :
  - o quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
  - o pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - o Quand l'implantation des constructions voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme
  - o Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiée le long d'une voie de desserte
  - o Pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.

## **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant

## **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au faîtage.



- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage
- Une hauteur différente peut être admise ou imposée par l'autorité compétente :
  - o 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,
  - o en cas de reconstruction à l'identique.

## **ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- Dans les secteurs sensibles de ruissellement des eaux pluviales, l'autorité compétente pourra imposer que le niveau des planchers habitables se situe au-dessus du terrain naturel.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 10 % minimum. Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou sur les murs de clôture, ainsi que pour les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils doivent respecter une pente de 30% à 45%.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou dans le cas de toitures végétalisées.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

### **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.
- 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, peintures de façades et murs de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- À l'exception des vérandas, des toitures végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...), les couvertures doivent être réalisées dans le respect des tonalités définies dans le nuancier annexé au présent règlement (cf annexe n°2). Pour les bâtiments d'activités de grand volume, les couvertures doivent être de teinte neutre.
- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

### **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois), avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- 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.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 1,20 m.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE 1AU 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

- Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations.
- Il doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.
- Tout m2 de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- Il est exigé :
  - o **Pour les constructions à usage d'habitation :**
    - 2 places de stationnement par logement.

- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.
- **Pour les constructions à usage de bureaux ou de services** : 1 place par tranche indivisible de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **Pour les activités artisanales** : 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.
- **Pour les constructions à usage commercial** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- **Pour les constructions et installations à usage hôtelier, à usage d'équipement collectif, d'accueil du public ou de restauration** :
  - destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
  - appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher
  - destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
  - destinées à la restauration : 1 place par 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- La règle applicable aux constructions ou aux établissements non prévus ci-dessus est celle prévue pour les cas auxquels ils sont le plus directement assimilables.
- En cas d'extension, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

## **ARTICLE 1AU 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

### **Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales et la variété dans la composition sont recommandés (cf annexe n°3).
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.

- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés d'arbres à haute tige.
- Des écrans de verdure doivent être plantés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.
- Les opérations de 4 logements et plus doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement, voies de desserte, cheminements, pistes cyclables, dont la superficie doit être au moins égale à 10 % de la surface totale du tènement.
- La moitié de cette superficie doit être plantée (espaces verts et/ou arbres).

## **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## ZONE 1AUX

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone 1AUX est destinée principalement à recevoir des activités :

- artisanales
- industrielles
- commerciales
- de services.

Elle est équipée d'un réseau d'assainissement collectif.

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

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

Sont interdits :

- 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 dépôts non liés aux activités de la zone,
- Les constructions à usage d'habitation non liées au fonctionnement de la zone.

#### ARTICLE 1AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles répondent aux conditions rappelées au second paragraphe :

- Les constructions à usage :
  - o artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
  - o industriel
  - o commercial
  - o d'entrepôts
  - o de bureaux
  - o de garages collectifs
  - o de service
  - o d'habitation destinée au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements existants ou autorisés dans la zone, et à condition qu'elles soient intégrées dans le même volume que le bâtiment d'activité
  - o hôtelier et de restauration
  - o de recherche
  - o d'enseignement.

- Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements
- Les équipements publics
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations classées pour la protection de l'environnement au titre de la loi du 19 juillet 1976
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle n'ait pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone
- Les constructions à usage de dépendance
- Les installations et travaux divers
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol sont admis s'ils sont nécessaires aux constructions ou aux aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou lorsqu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.
- Les constructions à usage d'activités, de commerces, les entrepôts commerciaux, les installations et travaux divers, et 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, la tranquillité ou la bonne ordonnance des quartiers environnants dont l'habitat demeure l'affectation principale.

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

### **ARTICLE 1AUX 3 – DÉSSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux handicapés physiques.

Voirie :

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une chaussée d'au moins 5,50 mètres de largeur.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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. Sauf impossibilité technique, un recul minimum de 7 mètres par rapport à la limite de la chaussée est imposé aux abords de la RD1a.

## **ARTICLE 1AUX 4 - DÉSSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Alimentation en eau potable :

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et d'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement séparatif, 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 être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

Eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement de type séparatif.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - o soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à

transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.

- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.

- Le principe demeure que :

- o les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

- o un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

---

### **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

#### **ARTICLE 1AUX 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

#### **ARTICLE 1AUX 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 :
  - o **RD** : 10 mètres par rapport à l'alignement
  - o **Autres voies** :
    - 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - o pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
  - o pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services publics, leurs concessionnaires ou les organismes exerçant une activité d'intérêt général, s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité.
  - o en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.
  - o pour l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle prévue à condition que l'extension ne réduise pas les reculs existants et qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité. »

#### **ARTICLE 1AUX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D=H/2$  avec  $D \geq 3$ ).



- Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans la mesure où un traitement qualitatif de la façade sur la limite est proposé, dans les cas suivants :
  - o les constructions sont situées sur une limite séparative contigüe à une zone non dédiée à l'habitat (UA, UB, UC, 1AU, 2AU),
  - o elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - o elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
  - o elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

## **ARTICLE 1AUX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

La distance minimale à respecter entre deux bâtiments non contigus est fixée à 5 mètres.

## **ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 0,50.

## **ARTICLE 1AUX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 15 mètres.
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires aux activités admises dans la zone.

## **ARTICLE 1AUX 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

L'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

## **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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- Aucun seuil ne sera accepté à une cote inférieure à celle du terrain naturel.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.
- Les toits doivent présenter 2 pans (sans acrotères ou frontons), et la pente des toits doit être de 10 % minimum.
- Les toits à un seul pan sont interdits pour les bâtiments isolés mais sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou les murs de clôture.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf dans le cas de toitures végétalisées.

## **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 naturel.
- 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'utilisation du blanc pur et de teintes vives est interdite pour les enduits, bardages, peintures de façades et murs de clôtures. Les teintes, au contraire, devront être neutres, de préférence marron clair ou beige foncé. Les matériaux brillants sont interdits en façade ou en couverture.
- Les couvertures doivent être de teinte neutre.

## **Les clôtures :**

- Les clôtures doivent être constituées d'un grillage et doivent être doublées de haies vives composées d'essences végétales locales.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètres.
- La hauteur des clôtures peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **Tenue des parcelles :**

Les constructions, qu'elle que soit leur destination, et les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel lorsqu'ils sont autorisés, ainsi que les constructions légères ou provisoires, et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé, ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

## **ARTICLE 1AUX 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

- Tout m2 de surface de plancher commencé implique la réalisation d'une place entière.
- Il est exigé :

**o Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement.
- Pour les opérations comprenant au moins 4 logements ou des lotissements, comprenant au moins 4 logements, il est exigé en plus, pour les véhicules des visiteurs, une place par tranche indivisible de 4 logements (soit 2 places pour un nombre de logements compris entre 5 et 8, 3 pour 9).
- Ces normes ne s'appliquent pas aux extensions qui n'ont pas pour effet la création d'unités habitables nouvelles.

**o Pour les constructions à usage de bureaux ou de services :** 1 place par tranche indivisible de 25 m2 de surface de plancher.

**o Pour les activités artisanales :** 1 place pour deux emplois plus les surfaces nécessaires pour les livraisons et les véhicules de service.

**o Pour les constructions à usage commercial :** 1 place de stationnement par tranche de 25 m2 de surface de vente.

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

- destinées à abriter du personnel : 1 place pour 2 employés.
- appelées à recevoir du public : 1 place par 20 m2 de surface de plancher
- destinées à l'hébergement : 1 place par chambre.
- destinées à la restauration : 1 place par 20 m2 de surface de plancher (bars, salles de café, restaurants cumulés).
- 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 architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, sont admises les possibilités suivantes :
  - o l'aménagement des places de stationnement non réalisées sur un autre terrain situé à proximité de l'opération, le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places dans les délais de mise en service des constructions.
  - o l'application de l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme. Le bénéfice de cette disposition ne peut être acquis que si la collectivité a délibéré sur le montant de la participation.

## **ARTICLE 1AUX 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété sont recommandés (cf annexe n°3).
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par 75 m2.
- Les marges de recul doivent être engazonnées et arborées.

- Des rideaux de végétation mixte (feuillus et persistants) doivent être plantés afin de masquer les stockages nécessaires aux activités, les dépôts de véhicules, ou certains bâtiments ou installations admises dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

En cas d'implantation des constructions en limites séparatives, rendant impossible la création de rideaux de végétation, un traitement qualitatif de la façade sur limite sera imposé.

## **ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

### **III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 2AU**

*Ces zones ne bénéficient pas dans leur périphérie immédiate d'équipements d'infrastructures de capacité suffisante, urbanisables à long terme.*

*L'ouverture à l'urbanisation de ces secteurs n'est possible qu'à la seule initiative publique qui devra mettre en oeuvre une modification ou une révision du PLU.*

*Ces zones 2 AU à vocation d'habitat sont complétées par des secteurs 2 AU x (vocation économique) et 2 AU l (vocation de loisirs aux abords des lacs de la Base de Plein-Air.*

*Certains secteurs des zones 2AUX et 2AUL sont concernés par les risques d'inondations représentés par une trame spécifique sur le plan. Il convient de se reporter à l'article 11 des dispositions générales (Titre I) pour connaître les dispositions applicables aux zones concernées.*

\*\*\*

#### **ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

- Les constructions d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires aux services des télécommunications ou de télédiffusion.

#### **ARTICLE 2AU 3 – DÉSSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES**

##### **Accès :**

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

- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

### **Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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 (recul minimum de 5 mètres dans la zone par rapport à l'alignement ou par rapport à la limite de la voie privée).

## **ARTICLE 2AU 4 - DÉSSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

- Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et pour d'alimentation humaine.
- Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis à vis du réseau public devra être équipée d'un dispositif agréé de protection contre les retours d'eau et devra se conformer à la réglementation en vigueur.

### **Assainissement des eaux usées :**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, 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 être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Eaux pluviales et de ruissellement :**

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
  - o soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- Le principe demeure que :
  - o les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial
  - o un pré-traitement est demandé pour les opérations significatives (> 1 ha) d'habitat ou d'activité.

## **ARTICLE 2AU 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- Les constructions doivent être implantées en retrait par rapport aux voies selon les modalités suivantes :
  - o RD : 10 mètres par rapport à l'alignement
  - o Autres voies : 5 mètres par rapport à l'alignement existant ou à créer
- Des implantations différentes sont admises ou peuvent être imposées dans les cas suivants :
  - o Quand le statut ou la fonction de la voie ne justifie pas un tel recul, notamment concernant les chemins et voies piétonnes ou cyclistes et à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.
  - o Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
  - o Quand l'implantation des constructions voisines le justifie pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme
  - o Pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiée le long d'une voie de desserte
  - o Pour les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées.
  - o en cas de reconstruction à l'identique à condition qu'elle ne génère pas de problèmes de visibilité ou de sécurité.

## **ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 4$ ).
- Toutefois, les constructions peuvent être implantées en limite séparative dans les cas suivants :
  - o elles constituent des bâtiments annexes à usage de dépendances (garage, abris ...) dont la hauteur sur limite n'excède pas 3,50 m comptés à partir du sol naturel avant travaux,
  - o elles s'appuient sur des constructions préexistantes elles-mêmes édifiées en limite séparatives sur le tènement voisin,
  - o elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées

## **ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol pré-existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage du bâtiment.
- Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres.

## **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales."



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 ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion dans le site.

### **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

### **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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- Dans les secteurs sensibles de ruissellement des eaux pluviales, l'autorité compétente pourra imposer que le niveau des planchers habitables se situe au-dessus du terrain naturel.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum. Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou sur les murs de clôture, ainsi que pour les annexes de moins de 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Ils doivent respecter une pente de 30% à 45%.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou dans le cas de toitures végétalisées.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

### **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.
- 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, peintures de façades, et murs de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- À l'exception des vérandas, des toitures végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...), les couvertures doivent être réalisées dans le respect des tonalités définies dans le nuancier annexé au présent règlement (cf annexe n°2). Pour les bâtiments d'activités de grand volume, les couvertures doivent être de teinte neutre.
- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf annexe n°3).
- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois), avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- 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.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 1,20 m.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

## **ARTICLE 2AU 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

## **ARTICLE 2AU 13 – RÉALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

## ZONE A

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones agricoles sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone A comprend :

- un secteur As (agricole strict) qui demeure inconstructible.
- les secteurs de zones agricoles (A, As) qui sont concernés par les risques technologiques représentés par une trame spécifique sur le plan. Il convient de se reporter à l'article 12 des dispositions générales (Titre I) pour connaître les dispositions applicables aux zones concernées.

Certains secteurs des zones A ou As sont concernés par les risques technologiques représentés par une trame spécifique sur le plan. Il convient de se reporter à l'article 12 des dispositions générales (Titre I) pour connaître les dispositions applicables aux zones concernées.

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

#### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.

Les constructions dans les secteurs de vue autour de la ferme du Tiret représentés sur les documents graphiques sont interdites.

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

Dans la zone A, sont admis à condition d'être nécessaires à l'activité agricole :

- Les nouvelles constructions à usage :
  - o agricole
  - o d'habitation situées à proximité des bâtiments du siège de celle-ci.
- L'aménagement des constructions à usage agricole et d'habitation
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire
- L'extension des constructions à usage d'activité existantes
- Les nouveaux sièges d'exploitations agricoles comprenant des bâtiments d'élevage ou d'engraissement, à l'exclusion des élevages de type familial, s'ils sont éloignés d'au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat
- Les constructions à usage de dépendance de 20 maximum lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction à usage agricole existante
- Les locaux nécessaires pour les activités accessoires telles que :
  - o le camping à la ferme complémentaire à une exploitation agricole existante

o l'activité touristique rurale d'accueil : chambres d'hôte, fermes-auberges, fermes équestres, transformation et vente des produits issus des exploitations agricoles en place, gîtes, tables d'hôtes, etc ... o la transformation et la vente des productions agricoles complémentaires à une exploitation existante

o les centres hippiques, manèges ...

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation, sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole

Dans la zone A sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :

- Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante.
- Les affouillements, écrêtements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement
- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- Les installations d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et bâtiments nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- Les constructions nécessaires à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

Dans la zone As sont admis à condition de ne pas remettre en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone :

- Les constructions et ouvrages liés à des équipements d'infrastructure
- Les installations d'intérêt général
- Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées
- Les installations et bâtiments nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision
- Les constructions nécessaires à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité

8Ubg`U`ncbY`5l`ž`Yg`Wc`bgrfi`Whc`bg`m`Wca`d`flg`Yg`lbg`U`Uhc`bg`WU`gg`Yg`dci`f`U`dfch`Y`Whc`b`  
XY`N`bj`f`cbb`Ya`Yb`ž`Um`Ubh`dci`f`U`Whj`l`f`Y`g`c`W`U`[`Y`Yh`Y`h`Ubg`h`XY`d`fc`Xi`l`hg`  
dmfch`Y`W`b`jei`Yg`XY`hmd`Y`ZYi`l`X`N`U`h`Z`W`g`Yh`Yg`U`Whj`l`f`g`U`gg`W`f`Yg`g`c`bh`Ui`f`c`f`g`Yg`g`ci`g`Yg`  
Wc`b`X`l`h`c`bg`g`l`Ub`h`Yg`.

- @`V`a`d`flg`Y`Ui`g`c`[`c`V`U`Y`XY`g`bci`j`Y`Yg`Wc`bgrfi`Whc`bg`UXa`l`g`Yg`X`Ub`g`Y`d`f`f`a`h`f`Y`XY`  
U`ncbY`5l`b`Y`X`c`h`d`U`g`X`f`d`U`gg`Y`f`&`\$`\$`a`&`ž`
- 7`U`ei`Y`Wc`bgrfi`Whc`b`X`l`g`c`g`Y`X`N`b`Y`Ya`d`flg`Y`Ui`g`c`a`U`l`a`U`Y`XY`)`\$`a`&`Y`h`X`N`b`Y`  
U`i`h`i`f`f`a`l`f`Y`{`a`"

@`g`U`Z`ci`j`Y`a`Y`b`h`ž`f`W`f`h`Y`a`Y`b`h`Y`h`Y`l`U`i`g`Y`a`Y`b`h`XY`g`c`g`c`b`h`d`c`g`l`Y`g`X`Ub`g`U`a`Y`g`f`Y`c`-`  
l`g`d`U`h`Y`d`Y`bh`{`U`g`f`W`f`h`Y`XY`g`lbg`U`Uhc`bg`dmfch`Y`W`b`jei`Yg`ci`XY`Yi`f`lbg`f`h`c`b`d`U`mg`U`f`Y`"

## **SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

---

### **ARTICLE A 3 – DÉSSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **Accès :**

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.
- Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

#### **Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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. Sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée est imposé aux abords des axes suivants :
  - o RD1a et RD28b,
  - o VC1, VC206 et VC211.

### **ARTICLE A 4 - DÉSSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **Alimentation en eau potable :**

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

(puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales, à l'exclusion des usages sanitaires et de l'alimentation humaine.

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

**En plus pour la zone Ax**, il est spécifié que l'activité ne devra pas porter atteinte à la ressource en eau potable et que cette ressource doit être suffisamment dimensionnée en cas de besoin pour la zone considérée.

### **Assainissement des eaux usées :**

- En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis
- L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Eaux pluviales et de ruissellement :**

- En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - o soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial.

## **ARTICLE A 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

## **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

---

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

- Le long des RD, les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 20 m par rapport à l'alignement.
- Ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :

- o pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites,
- o la reconstruction à l'identique sur l'emprise des fondations antérieures,
- o S'il s'agit de l'extension des constructions existantes, le recul minimum est ramené à 4 mètres.

## ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

8Ubg`U`ncbY`5I ž`Yg`Wcbgfi`Wjcbg`XYj`fcbh`fYgdY`Wf`i`b`fY`fU]h`a`]b]a`U`XY`%\$`a`dUf`fUddcfh`Ui`I`]a`]hYg`gf`dUfU]h`j`Yg`"

9`Yg`gYfcbh`]a`d`Ubh`fYg`XY`a`Ub],`fY`{`..hY`Y`d`i`g`f`c`][`b`fYg`dcgg]V`Y`XYg`UV]hU]cbg`YI`]ghUbhYg`"

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

## ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

8Ubg`YgncbYg5`Yh5g`Ź`Ź`a`d`fY`Ui`g`c`XYg`Wcbgfi`Wjcbg`b`Ź`g`idUgf`,`Y`a`Ybh`fY`"

8Ubg`U`ncbY`5I ž`Ź`a`d`fY`Ui`g`c`[`cVUY`XYg`bci`j`Y`Yg`Wcbgfi`Wjcbg`UXa`]Yg`XUbg`Y`d`f`f]a`,`hY`XY`U`ncbY`5I`bY`Xc]h`dUg`X`f`dUgg`f`&\$`\$`a`&`Yh`W`Uei`Y`Wcbgfi`Wjcb`X`]d`c`gY`XŹ`bY`Ya`d`fY`Ui`g`c`a`UI]a`U`Y`XY`)`\$`a`&`"

## ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.

Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.

8Ubg`YgncbYg5`Yh5g`La hauteur maximale est fixée à :

- o 9 m pour les bâtiments d'habitation
- o 15 m pour les autres.

8Ubg`U`ncbY`5I ž`U`Ź`Ui`hY`i`f`a`UI]a`U`Y`Ygh`Z]`fY`{`" `a`"

8Ubg`NbgYa VY`XY`U`ncbY`.

Dans le cas de constructions à usages mixtes, la hauteur à prendre en compte est la moins élevée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...)

Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole (silos ...).

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

"Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

### **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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- Aucun seuil ne sera accepté à une cote inférieure à celle du terrain naturel YI Wdhf`Yb`ncbY` 5l ž dci f`Uei Y`Y`Yg` ]bZUghfi Wfi fYg`dmfchYWb]ei Yg`dYi j Ybh`VfbfZWYf`XÐ bY`WH` ]bZf]Yi fY`Ui`hYffU]b`bUhi fY`XUbg`U`a Ygi fY`c-`W`U`dUfhWdY`{`U`dfchYW]cb`XYg` ]bgh`U`h]cbg`Ybj ]fcbbUbH`g`ci` dci f`dUfhWdYf`{`Yi f` ]bgYfh]cb`dUmjU[ „ fY”
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum. Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou sur les murs de clôture, ainsi que pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>. Ils doivent respecter une pente de 30% à 45%.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou dans le cas de toitures végétalisées.

9`Yg`gcbhUi hc f]gf`Yg`XUbg`U`ncbY` 5l ”

- Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.



## 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.
- 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, peintures de façades et murs de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- À l'exception des vérandas, des toitures végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...), les couvertures doivent être réalisées dans le respect des tonalités définies dans le nuancier annexé au présent règlement (cf annexe n°2). Pour les bâtiments d'activités de grand volume, les couvertures doivent être de teinte neutre.
- Les vérandas, panneaux solaires, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique, doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées.

## Les clôtures :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires, \cfa jg Yb ncbY 5l XUb g Uei Y Y U a jg Y Yb d UW XY W hi fY YghicV ][ Uhc jfY"

8Ub g hci hY U ncbY \cfa jg Yb ncbY 5l .

- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois), avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublées d'une haie vive d'essences régionales.
- 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.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 1,20 m.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

9b ncbY 5l ž Yg WfUW f]ghlei Yg Yh U U i hYi f XYg W hi fYg ci XYg a i fg dYi h ..hY UXUdhY ci ja d c g fY dUf DUi h c f]hY V a d f hY b hY Yb Z c b W j c b XY U b U h fY dUf h W ], fY XY U b g h U U h j c b ci XY U h d c [ fUd \ JY XYg jYi I ž gY cb Yg W h, fYg XY g f W f] h ž XY gU i V f] hY ci XY V c b b Y c f X c b b U b W Yb i gU Y"

@Yg WfUW f]ghlei Yg XYg W hi fYg XYj f c b h hci hY Z c j g dYfa Y h fY Y i f V c b b Y j b hY [ fU h j c b dU m g U [ , fY XUb g Yi f Y b j j f c b b Y a Y b h"

## ARTICLE A 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

## ARTICLE A 13 – RÉALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés (cf annexe n°3).
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

8Y'd'i gdcï f"U'ncbY'5I' :

- La haie de robiniers située au Sud/Est de la parcelle devra être préservée.
- Une zone tampon enherbée d'une profondeur de 10 m devra être aménagée en périphérie de la zone du projet. Elle sera accompagnée de la mise en place d'écran de verdure autours de la zone afin d'améliorer l'intégration paysagère de l'activité et réduire l'impact visuel du projet.

Ces prescriptions sont illustrées à la fin du règlement de la zone A.

## ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

## ILLUSTRATION DES PRINCIPES APPLICABLES À LA ZONE Ax



Informations complémentaires concernant les éléments nécessaires à mettre en œuvre pour le projet :

- 1- L'installation de paratonnerre sur les bâtiments de stockage de produits pyrotechniques est nécessaire.
- 2- Le site doit disposer d'une borne à incendie ou d'une réserve d'eau dimensionnée à l'aléa potentiel et aux enjeux à défendre.
- 3- Les bâtiments d'exploitation doivent respecter les normes fixées par la nomenclature ICPE au titre des rubriques n°4220 et 2793-2.

## ZONE N

### CARACTÈRE DE LA ZONE

Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit :

- de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- de l'existence d'une exploitation forestière,
- de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Ces zones d'accueil limité correspondent à un sous-secteur Nh (hameaux ou groupe de constructions) porté sur le plan de zonage du PLU.

Certains secteurs des zones N sont concernés par les risques d'inondations représentés par une trame spécifique sur le plan. Il convient de se reporter à l'article 11 des dispositions générales (Titre I) pour connaître les dispositions applicables aux zones concernées.

Certains secteurs des zones N et Nh sont concernés par les risques technologiques représentés par une trame spécifique sur le plan. Il convient de se reporter à l'article 12 des dispositions générales (Titre I) pour connaître les dispositions applicables aux zones concernées.

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

#### ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles mentionnées à l'article N2.
- Les constructions dans les secteurs de vue autour de la ferme du Tiret représentés sur les documents graphiques sont interdites.

#### ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

À condition que leur impact sur l'environnement soit réduit au minimum, et qu'ils demeurent compatibles avec le maintien de la qualité du site, sont admis :

- Dans les zones N et Nh : les travaux suivants concernant les constructions existantes,

à condition qu'il n'y ait plus de bâtiments d'exploitation agricole en activité à moins de 100 mètres :

o l'aménagement des constructions existantes, avec ou sans changements de destination, dans le respect des aspects architecturaux et les volumes initiaux,

o l'extension des constructions existantes à usage d'habitation, , dans la limite maximale de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire et à condition que la surface de plancher globale avant extension soit de 50 m<sup>2</sup> minimum et qu'après extension elle ne dépasse pas 250 m<sup>2</sup> ».

- Dans la zone Nh : les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Dans les zones N et Nh :
  - o Les constructions à usage de piscine lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante,
  - o Les constructions à usage de dépendance constitutives ou non (auvent..) de surface de plancher, de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum lorsqu'elles constituent sur le terrain considéré un complément fonctionnel à une construction existante à usage d'habitation. Celles-ci devront être implantées dans un rayon de 30 m autour de l'habitation existante, ne pas dépasser 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et mesurer 3,50 m de hauteur à l'égout du toit maximum.
  - o Les équipements d'infrastructure et les constructions et ouvrages liés à ces équipements,
  - o Les installations d'intérêt général,
  - o Les ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des constructions autorisées,
  - o Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de la télévision,
  - o Les constructions liées à un service public exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières s'ils ne sont pas une gêne pour la sécurité,
  - o Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel,
  - o Les exhaussements, écrêttements et affouillements de sol dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone, ou dès lors qu'ils sont réalisés pour lutter contre les eaux de ruissellement et pluviales.

---

## SECTION 2 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

### ARTICLE N 3 – DÉSSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### Accès :

- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.
- Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
- 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.
- Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains issus de divisions ayant conduit à la création d'accès en nombre incompatible avec la sécurité.

## **Voirie :**

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie, aux engins de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon que les véhicules puissent aisément faire demi-tour.
- 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. Sauf impossibilité technique, un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de la chaussée est imposé aux abords des axes suivants :
  - o RD1a et RD28b,
  - o VC1, VC206 et VC211.

## **ARTICLE N 4 - DÉSSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **Alimentation en eau potable :**

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

### **Assainissement des eaux usées :**

- En l'absence de réseau public d'assainissement d'eaux usées, un dispositif d'assainissement autonome, efficace, adapté à la nature du sol et à la topographie du terrain concerné, et conforme aux préconisations édictées dans l'étude du schéma directeur d'assainissement, est admis.
- L'évacuation des eaux usées d'origine agricole dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

### **Eaux pluviales et de ruissellement :**

- En l'absence de réseau, les eaux doivent :
  - o soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
  - o soit absorbées en totalité sur le terrain.
- L'imperméabilisation et le ruissellement engendrés par les opérations d'urbanisation devront être quantifiés, afin de mesurer les incidences sur les volumes d'eau à transiter, soit dans les réseaux, soit dans les cours d'eau.
- L'autorité administrative doit pouvoir imposer des dispositifs adaptés à chaque cas et propres à réduire les impacts des rejets supplémentaires sur le milieu ou les réseaux existants.
- Le principe demeure que les aménagements ne doivent pas augmenter les débits de pointe des apports aux réseaux par rapport au site initial

## **ARTICLE N 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Néant

---

### **SECTION 3 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES**

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

- Le long des RD, les constructions doivent être implantées en observant un retrait de 20 m par rapport à l'alignement.
- Ailleurs, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
  - o la reconstruction à l'identique ,
  - o l'extension mesurée des constructions existantes,
  - o pour des raisons de sécurité, d'architecture et d'urbanisme, des implantations différentes pourront être autorisées ou prescrites,

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $D = H/2$  avec  $D \geq 3$ ).

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitations et de travail ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

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

Néant

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.



- La hauteur maximale est fixée à :
  - o 9 m pour les bâtiments d'habitation
  - o 15 m pour les autres bâtiments.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS – AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS**

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales".

Lorsqu'un projet est délibérément de nature à modifier fortement le site existant, ou à créer un nouveau paysage, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier d'une recherche manifeste de qualité architecturale et d'insertion harmonieuse dans le site.

### **Restauration du bâti ancien :**

En cas de restauration du bâti ancien traditionnel régional, les éléments caractéristiques de l'architecture locale doivent être respectés et mis en valeur.

### **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 et en s'y intégrant le mieux possible.
- Aucun seuil ne sera accepté à une cote inférieure à celle du terrain naturel.
- Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toits doit être comprise entre 30 et 45 % au-dessus de l'horizontale. Les pans de toiture des constructions à usage d'activité ou d'annexe doivent avoir une pente de toit de 20 % minimum. Une pente de toit plus faible peut être admise pour des raisons techniques, ou pour les vérandas.
- Les toits à un seul pan sont autorisés pour les bâtiments s'appuyant sur les murs d'une construction existante ou sur les murs de clôture, ainsi que pour les annexes de moins de 20 m<sup>2</sup>. Ils doivent respecter une pente de 30% à 45%.
- Les toitures terrasses sont interdites sauf éventuellement comme élément restreint de liaison ou dans le cas de toitures végétalisées.
- Les pastiches d'une architecture archaïque ou l'architecture étrangère à la région sont interdits.

### **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.
- 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, en cherchant à se fondre dans le paysage.
- L'utilisation du blanc pur est interdite pour les enduits, peintures de façades et murs de clôtures. Les teintes devront être douces et neutres.
- À l'exception des vérandas, des toitures végétalisées et des dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques...), les couvertures doivent

être réalisées dans le respect des tonalités définies dans le nuancier annexé au présent règlement (cf annexe n°2). Pour les bâtiments d'activités de grand volume, les couvertures doivent être de teinte neutre.

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

### **Les clôtures :**

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont envisagées, elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs, essences végétales (cf article 13).
- Les clôtures peuvent être constituées d'un mur plein, ou d'un simple grillage sur potelets métalliques (ou bois), avec ou sans soubassement apparent. Elles peuvent être doublée d'une haie vive d'essences régionales.
- 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.
- Leur hauteur est limitée à 1,80 mètre. Pour les murs pleins, la hauteur est limitée à 1,20 m.
- La hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

-

### **ARTICLE N 12 – RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

-

### **ARTICLE N 13 – RÉALISATION DE PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation, le choix d'essences locales, et leur variété dans la composition des haies sont recommandés.
- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités admis dans la zone mais dont l'impact visuel est négatif.

-

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

Non réglementé.



# **ANNEXES**

# ANNEXE 1

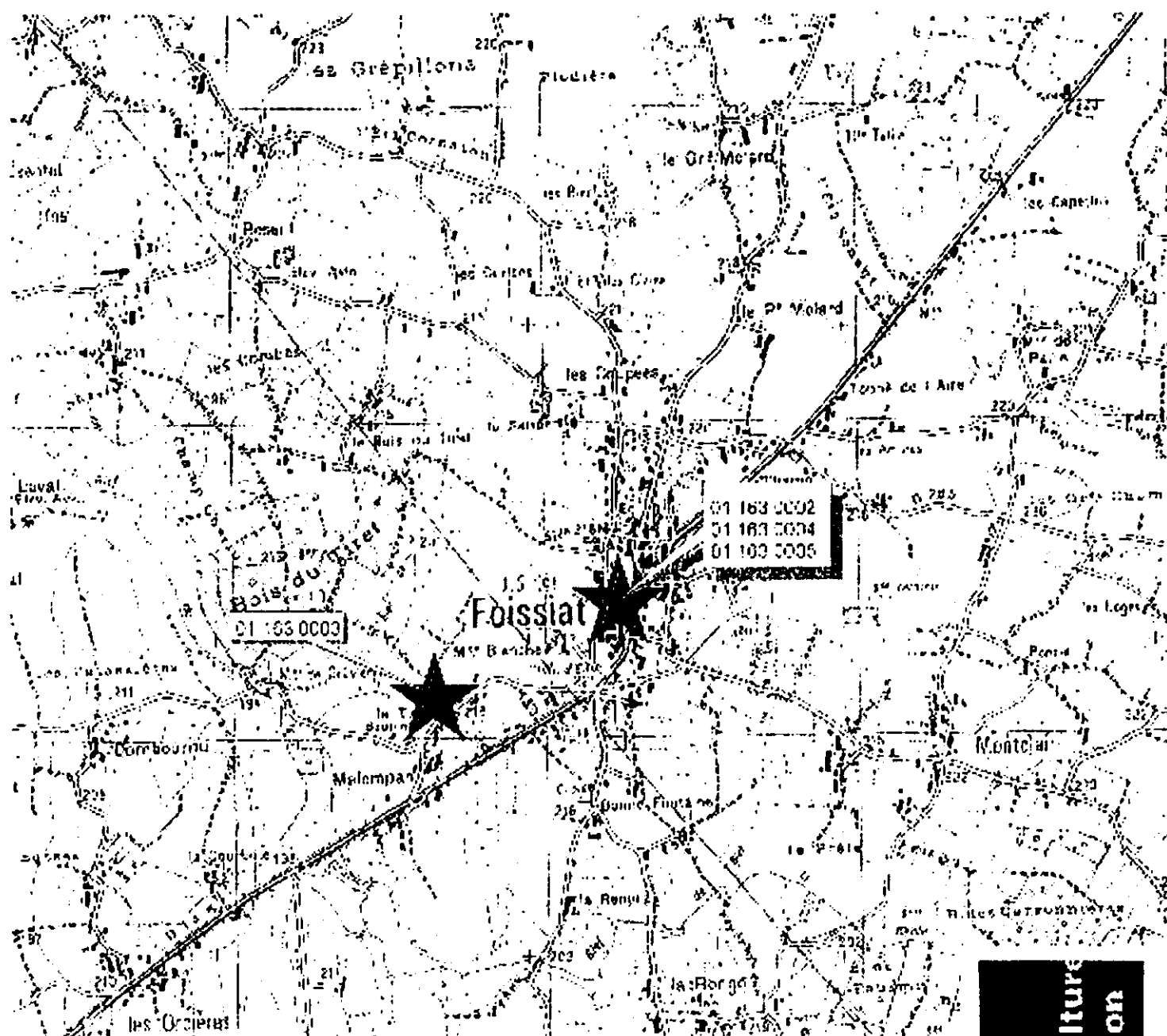
## Patrimoine archéologique Liste des sites archéologiques recensés sur le territoire

Il existe sur le territoire 4 sites archéologiques actuellement recensés par le service régional en charge de l'archéologie (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Rhône-Alpes, 6 quai Saint-Vincent 69283 LYON cedex 01 - Tél : 04.72.00.44.00).

N° du site	Localisation	Liste de mobilier	Attribution chronologique
01 163 0002	FOISSIAT Bourg	Eglise St Denis – St Didier	Moyen-Âge classique
01 163 0003	FOISSIAT Ouest du Bourg – Le Tiret	Château fort	Bas Moyen-Âge
01 163 0004	FOISSIAT Bourg	Eglise St Denis – St Didier	Bas Moyen-Âge
01 163 0005	FOISSIAT Bourg	Eglise St Denis – St Didier	Epoque contemporaine

*Carte des sites archéologiques en page suivante.*

Foissiat (Ain)  
révision du P.L.U.  
sites archéologiques recensés  
état juillet 2009



**Culture  
Communication**

## MiniExo

service régional de l'archéologie - carte archéologique - I.G.N. Scan 26

Dirección Regional  
de Asuntos Culturales  
Riobamba-Alto



## ANNEXE 2

### Palette de couleurs

Ce nuancier est issu des travaux du Syndicat Mixte Val de Saône – Bresse – Revermont dans sa charte chromatique éditée en 1997, adaptée à l'entité « Bresse ». La norme des couleurs décrites ci-dessous est la norme NCS. Les tonalités ne sont données qu'à titre indicatif.

#### Couvertures

S 3030 – Y50R	S 3040 – Y50R	S 4030 – Y60R	S 4040 – Y60R	S 5020 – Y50R
S 7010 – Y50R	S 4010 – Y30R	S 4020 – Y30R	S 5020 – Y20R	S 5005 – Y20R
S 4010 – G90Y	S 6010 – G90Y			

#### Murs

S 2010 – Y30R	S 1010 – Y20R	S 2020 – Y30R	S 2030 – Y20R	S 2020 – Y20R
S 3020 – Y20R	S 1010 – Y20R	S 1030 – Y20R	S 2030 – Y30R	S 2030 – Y40R
S 3020 – Y40R	S 1020 – Y30R	S 1020 – Y40R	S 1030 – Y40R	S 2030 – Y60R
S 2020 – Y60R	S 3030 – Y80R	S 1020 – Y70R	S 1020 – Y60R	S 1020 – Y50R
S 1030 – Y60R	S 2030 – Y70R	S 2030 – Y80R		

#### Bardages

S 4010 – B10G	S 3010 – B70G	S 3020 – G30Y	S 5020 – G30Y	S 6010 – B70G
S 6010 – R90B				

#### Menuiseries

S 2020 – G70Y	S 2020 – G40Y	S 2030 – G30Y	S 3040 – G30Y	S 4030 – G30Y
S 6020 – G30Y	S 2020 – G30Y	S 2020 – G10Y	S 2040 – G10Y	S 3020 – G
S 5010 – G10Y	S 6010 – B90G	S 2010 – B50G	S 2020 – B70G	S 3020 – B30G
S 3030 – B10G	S 4040 – B	S 5020 – B10G	S 2010 – R90B	S 2020 – R70B
S 2030 – R80B	S 3030 – R90B	S 3040 – R80B	S 5010 – R70B	S 1040 – Y20R
S 2030 – Y20R	S 2040 – Y20R	S 3040 – R	S 5010 – R10B	S 6010 – R30B

## ANNEXE 3

### Palette végétale

Pour permettre à une faune diversifiée de s'installer, il importe de conserver toujours un mélange d'essences, ainsi que de diversifier les strates.

#### SOLS SECS

---

##### Espèces arborescentes

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Erable sycomore
<i>Acer platanoïdes</i>	Erable plane
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Fagus sylvatica</i>	Hêtre
<i>Fraxinus excelsior</i>	Frêne élevé
<i>Malus sylvestris</i>	Pommier sauvage
<i>Populus tremula</i>	Peuplier tremble
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Pyrus pyraister</i>	Poirier commun
<i>Quercus petraea</i>	Chêne sessile
<i>Quercus robur</i>	Chêne pédonculé
<i>Juglans</i>	Noyer
<i>Tilia platyphyllos</i>	Tilleul à larges feuilles
<i>Ulmus</i>	Orme résistant
<i>Sorbus domestica</i>	Cormier
<i>Sorbus aucuparia</i>	Sorbier des oiseaux
<i>Sorbus terminalis</i>	Alisier torminal

##### Espèces arbustives

<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin
<i>Carpinus betulus</i>	Charme commun
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Mespilus germanica</i>	Néflier
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Crataegus monogyna coll.</i>	Aubépine monogyne
<i>Crataegus laevigata</i>	Aubépine épineuse
<i>Daphne laureola</i>	Laurier des bois
<i>Evonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Laburnum anagyroides</i>	Cytise aubours
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troène vulgaire
<i>Ligustrum atrovirens</i>	Troène champêtre
<i>Lonicera xylosteum</i>	Camerisier des haies
<i>Prunus spinosa</i>	Prunellier épineux
<i>Ribes alpinum</i>	Groseiller des Alpes
<i>Rosa arvensis</i>	Rosier des champs
<i>Rosa canina</i>	Rosier des chiens
<i>Salix capraea</i>	Saule marsault (sauf sol sec)
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau noir
<i>Viburnum lantana</i>	Viorne lantane
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne obier
<i>Lonicera xylosteum</i>	Chèvrefeuille des haies